

DOSSIER TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ S'APPUYER SUR DU SOLIDE!

CONDOLIAISON

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

Vol. 20 | N°1 | Hiver 2019

**CONTROVERSE
AUTOUR
DU VOTE
ÉLECTRONIQUE
EN ASSEMBLÉE**

**AVEZ-VOUS
LES MOYENS D'ÊTRE
COPROPRIÉTAIRE?**

**CONDOS EN FLORIDE
UN MONDE À DÉCOUVRIR**

**UNE COPROPRIÉTÉ
SANS FUMÉE
À GATINEAU**



**JOIGNEZ-NOUS
SUR FACEBOOK**



9 780571 230457
ENVOI DE PUBLICATION
CONVENTION # 42063014

\$ 9,95

**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

LA COPROPRIÉTÉ QUÉBÉCOISE A 50 ANS



DANS LE PRÉSENT ÉDITORIAL, je me pencherai sur trois anniversaires clés qui s'échelonnent sur un demi-siècle : celui de la copropriété québécoise, qui fête ses 50 ans cette année; de la réforme du *Code civil du Québec*, officialisée en 1994; ainsi que des 20 ans du RGCQ. Je vous invite à un bref survol de ces trois événements phares et historiques qui ont, chacun à leur façon, contribué à enrichir l'histoire relativement récente des condos chez nous.

Le législateur a donné l'impulsion nécessaire au concept de la copropriété, le 28 novembre 1969, en introduisant la Loi sur la copropriété des immeubles au *Code civil du Québec* du Bas-Canada. L'article 441.b donnait le ton, en précisant, notamment, que la nouvelle loi régit « tout immeuble qui y est assujéti par l'enregistrement d'une déclaration de copropriété ». Cet article prévoyait, également, que la « propriété de l'immeuble est répartie entre ses propriétaires par fractions, comprenant chacune une partie exclusive (privative) et une quote-part des parties communes ».

Les fondements mêmes de cette loi se sont inspirés de la Loi du 10 juillet 1965, qui « fixait le statut de la copropriété des immeubles bâtis » en France. Ainsi débutait un nouveau chapitre, au Québec, pendant lequel la copropriété s'est développée lentement, mais sûrement. Cette formule d'habitation collective connaît une ascension constante depuis le début des années 2000, au point que dans plusieurs régions québécoises, elle est devenue le choix numéro un des consommateurs.

Vous constaterez encore une fois, dans le présent magazine, qu'il faut à tout prix donner une direction profitable à la copropriété québécoise, dont la loi n'a été revisitée que partiellement depuis la réforme du *Code civil du Québec*, en 1994. Quelques amendements ont été apportés au regard des assurances en copropriété. Le temps est maintenant venu de passer à une autre étape. Ce que le projet de loi 401 aurait pu faire, s'il avait été adopté.

Cela dit, l'Ontario a sa propre loi sur les condos depuis 1967, et l'a bonifiée à quelques reprises. La dernière mouture, qui date de 2015, a considérablement évolué. Elle a notamment imposé une formation obligatoire aux gestionnaires et aux administrateurs de copropriété, mais aussi institué le Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums. Ce nouveau tribunal en ligne peut résoudre certains types de différends vécus en copropriété dans cette province.

Je terminerai en parlant des 20 ans du RGCQ, que j'ai cofondé en compagnie d'autres personnes méritoires, dont l'actuel président du CA (Montréal et provincial) de cet organisme à but non lucratif, Jan Towarnicki, sans oublier feu Pierre César, Richard Presseault, Jean Caron et Raymond Ouimet. Ce dernier a été le premier président du CA du RGCQ. André Delage lui a ensuite succédé.

Tout ce chemin parcouru par le RGCQ ne doit pas nous faire oublier qu'en copropriété, au Québec, il reste encore beaucoup à faire. À l'origine, nous avons comme mission la saine gestion des immeubles détenus en copropriété. Cette volonté est toujours aussi manifeste de nos jours. D'ici quelque temps, des transformations majeures se dérouleront sous nos yeux. Le RGCQ sera résolument assis aux premières loges des avancées à venir, afin que la copropriété se porte mieux chez nous, et que les copropriétaires québécois soient les premiers à en bénéficier.

Bonne lecture!

Yves Joli-Coeur, avocat émérite
Secrétaire général du RGCQ

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 :

- BRIQUES ET CIE
- CENTRE DE THERMOGRAPHIE DU CANADA
- CITÉ GESTION DE CONDOS
- DIRECTION CONDO ENR
- ELEVAPRO SERVICES INC.
- ENVIRO-EXPERTS
- GESTION IMMOBILIÈRE PEGASUS
- GESTION IMMOBILIÈRE TRAMS INC.
- GESTION PIERRE CHARPENTIER
- GROUPE NASSAN INC. - QUÉBEC
- IINSPEX SOLUTIONS BÂTIMENT INC.
- JESSACA LABREUX - LA CAPITALE - QUÉBEC
- JOHNSON CONTROLS
- MÉNAGE ÉPURA INC.
- SERVICE INCENDIE NATIONAL
- SERVICES ET GESTION THRACE

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, Adrien Vallat et Laurent Émery, dont l'engagement indéfectible est remarquable dans la production de ce magazine.



www.rgcq.org

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

APPRENDRE DES AUTRES



À CERTAINS ÉGARDS, la copropriété peut fonctionner selon des paramètres qui diffèrent d'un territoire à l'autre, que ce soit au Québec, dans d'autres provinces canadiennes ou ailleurs dans le monde. Raison pour laquelle cet éventail varié de concepts doit être une source d'inspiration pour nous. L'idée consiste à tirer le meilleur de ce que les autres font en ce domaine. Et vice versa.

Dans ce numéro, le secrétaire général du RGCQ et éditeur du magazine *Condoliation*, Yves Joli-Coeur, a écrit dans son éditorial que la copropriété québécoise a eu 50 ans en 2019. Et qu'elle fut inspirée de la Loi du 10 juillet 1965, qui « fixait le statut de la copropriété des immeubles bâtis » en France.

Où je veux en venir? À vous parler d'un des articles que j'ai rédigés dans ce numéro. Il traite de la copropriété en Floride. Plus particulièrement des nombreuses occasions d'affaires qui y ont été saisies par plusieurs Québécois, dans le domaine des condos, à la suite du grand fiasco économique qui a débuté en 2007 aux États-Unis.

Cet article porte, également, sur des règlements préconisés en copropriété dans cet État américain. Là-dessus, nous avons recueilli les propos d'une courtière immobilière québécoise, Chantal Martel, qui y travaille depuis 2007. Elle nous a expliqué certaines règles préalables à l'achat d'un condo.

J'ai été étonné d'apprendre qu'avant d'acquérir un appartement détenu en copropriété, tout acheteur doit d'abord être accepté par le syndicat concerné. À titre d'exemple, l'aspirant acquéreur qui a des antécédents judiciaires se verra refuser d'entrée. En outre, les éventuels acheteurs sont avisés des frais de condo à payer, ainsi que des cotisations spéciales à venir. Par ailleurs, certains d'entre vous seront surpris, peut-être, d'apprendre quelles sont les politiques adoptées au regard du fonds de prévoyance.

Je vous invite à lire cet article qui traite aussi des travaux réalisés en copropriété. Vous constaterez assez vite qu'en Floride, la réalité de ce concept résidentiel collectif comporte des variantes, par rapport à la nôtre. Le gazon n'est pas nécessairement plus vert chez le voisin, dit-on souvent, mais force est d'admettre que certaines idées mises de l'avant, là-bas, méritent d'être analysées et étudiées. Je vous souhaite une excellente lecture!

François G. Cellier

Rédacteur en chef du magazine *Condoliation*
et responsable des communications du RGCQ

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.

Directeur général : Laurent Émyr
Directrice commerciale du RGCQ : Diane Ménard
Direction artistique : Bernard Lamy Design graphique inc.
Infographie et effets visuels : Sonia Bergeron, Sophie Bellemare
Imprimé au Québec

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

2000, avenue McGill College, bureau 1600, Montréal
(Québec) H3A 3H3 Envoi de publication convention # 42063014



www.rgcq.org

CONDOLIAISON

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

VOL. 20 | N°1
PRINTEMPS 2019



SOMMAIRE

- 03 Éditorial
- 04 Billet
- 07 Dossier travaux
Prudence et diligence
- 11 Les plans et devis
Une valeur sûre
- 19 Entrepreneur en construction
Comment le choisir?
- 22 Matériaux
Tributaires du temps qu'il fait
- 24 Une copropriété sans fumée à Gatineau
- 28 Comité d'inspection des façades du RGCQ
Un guide et un modèle
- 31 RGCQ Montréal
- 33 RGCQ Outaouais
- 34 RGCQ Québec
- 38 L' ExpoHabitation de Montréal
Huitième édition du Pavillon Condo
- 40 Pavillon Condo
Liste des conférences
- 43 Chronique bâtiment
Place aux conteneurs semi-enfouis
- 46 Chronique gestion
Qu'est-ce que la valeur de reconstruction?
- 49 Chronique juridique
Aperçu du vote électronique en assemblée
- 50 Un deuxième livre sur les assemblées générales
de copropriétaires
- 54 Acheter un condo
En avez-vous les moyens?
- 60 Récupération de vêtements en copropriété
« Supportez » la bonne cause!
- 64 Otonom Solution
- 68 Condos en Floride
Un monde à découvrir



Décèle, maîtrise et contrôle

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

Service clé en main HydroSolution

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

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

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



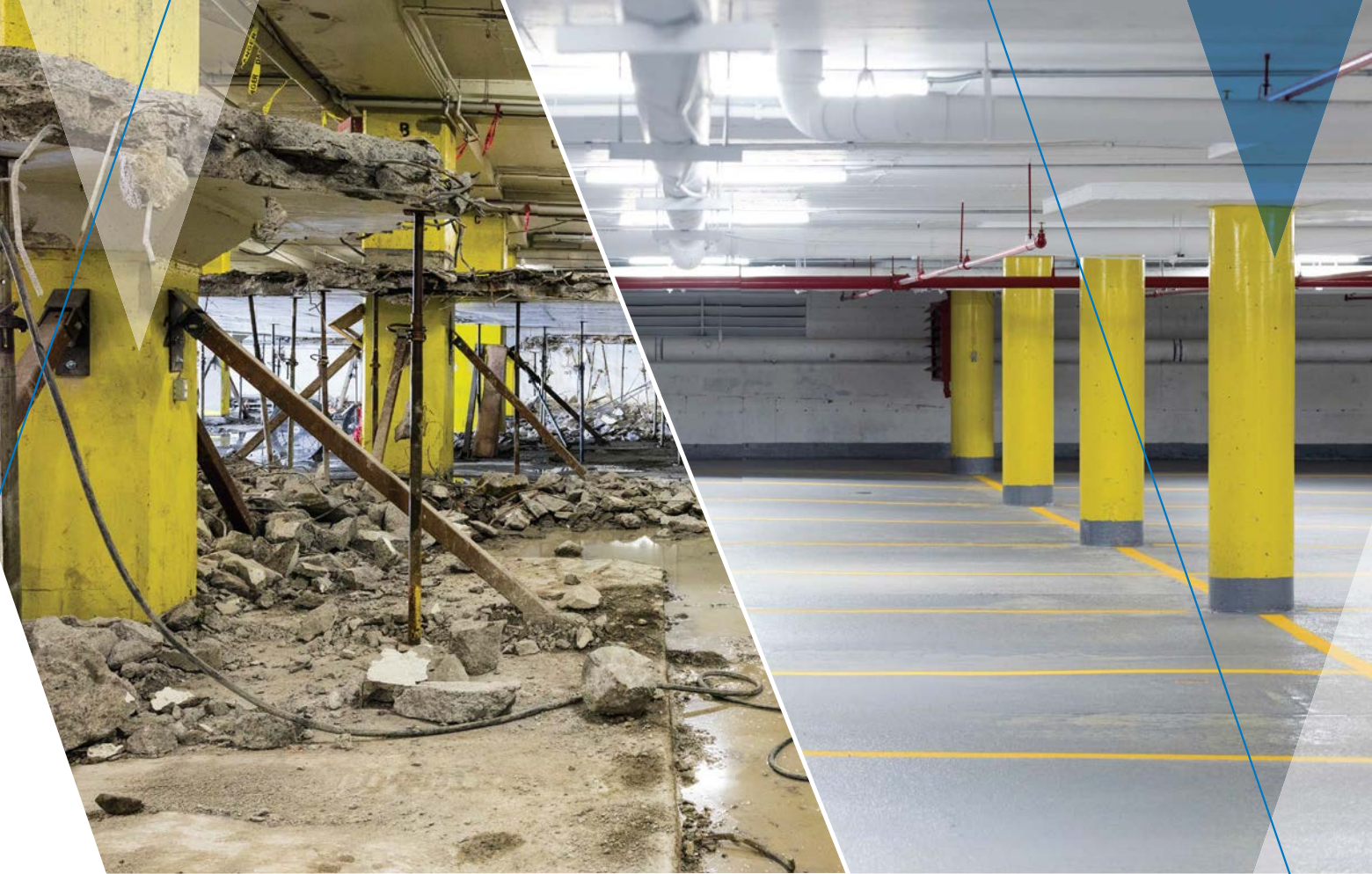
« NOUS AVONS ÉVITÉ 6 DÉGÂTS D'EAU EN SEULEMENT 5 SEMAINES
GRÂCE À L'INSTALLATION DE 148 SYSTÈMES AKWA ! »

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

Hydro  **Solution**

AKWA
TECHNOLOGIES 

APPELEZ-NOUS !
1 877 326 0606
poste 4228



VOTRE BÉTON EST-IL EN MAUVAIS ÉTAT?



CONTACTEZ NOS EXPERTS!

T 450 664.4989

1500, rue Marcel-Benoit
Laval (Québec)

groupemagma.ca

ENSEMBLE
POUR VOIR PLUS LOIN



MAGMA
RÉFECTION DE BÉTON

RBQ 5691-3692-01



RÉNOVATION D'ENVERGURE EN COPROPRIÉTÉ

LES ADMINISTRATEURS DOIVENT PROTÉGER LEURS ARRIÈRES

LA PENSÉE MAGIQUE est une bien mauvaise conseillère lorsqu'il faut entreprendre des travaux en copropriété, car les erreurs ne pardonnent pas. Tout administrateur a donc intérêt à protéger ses arrières, car il administre le bien d'autrui. Malheureusement, au moment d'entreprendre d'importantes mises à niveau ou rénovations dans leur immeuble, il se trouve des syndicats pour affirmer que les plans et devis ne sont d'aucune utilité, et que la surveillance des travaux est une considération superflue. Après tout, les sous-traitants mandatés savent quoi faire. Vraiment?

Certains entrepreneurs prennent les précautions d'usage avant d'entamer un chantier en copropriété, car leurs actions sont guidées par un sens des res-

ponsabilités, ainsi que le goût du travail bien fait. Il s'en trouve qui ne s'exécutent qu'avec des professionnels du bâtiment, car ils attendent des directives claires et essentielles à suivre. D'autres ne le font pas toujours, bien qu'ils puissent s'acquitter d'un mandat sans problème. Néanmoins, il existe des entrepreneurs qui se croient qualifiés, à tort, pour réaliser des travaux sans encadrement ni supervision.

Responsabilité des administrateurs

Comme le précise l'article 1077 du *Code civil du Québec* : « Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action

récursoire. » Il doit donc s'assurer que les travaux sont réalisés en bonne et due forme. « Advenant un manquement à cet égard, la responsabilité personnelle des administrateurs pourrait être engagée, dans le cas où il leur serait reproché d'avoir manqué à leur devoir », fait savoir Kim Destrempe, avocate en droit de la copropriété au cabinet de Grandpré Joli-Coeur.

Néanmoins, la plupart des déclarations de copropriété ont prévu une clause d'immunité. Elle protège les administrateurs qui agissent avec prudence et diligence, en les immunisant contre une poursuite en responsabilité civile. Ceux qui mandatent un professionnel du bâtiment pour produire des plans et devis, invitent au moins trois entrepreneurs à soumissionner sur un projet, et choisissent celui qui offre le meilleur rapport qualité-prix et les meilleures garanties, seront présumés avoir agi avec prudence et diligence. Même si ultimement, l'entrepreneur a commis des erreurs, les administrateurs pourront plus facilement invoquer la clause d'immunité. Obtenir gain de cause contre eux deviendra dès lors plus difficile.

Surveillance des travaux

En ce qui a trait à la surveillance des travaux, bien qu'elle ne soit pas systématique en copropriété, il serait plus sage d'y recourir, et ce, pendant certaines étapes propres à un chantier. Encore qu'en principe, l'entrepreneur est censé s'acquitter correctement du travail qui lui a été confié. Il faut se rappeler que les poursuites intentées par des copropriétaires mécontents, en raison de travaux inadéquats, sont une réalité bel et bien présente en copropriété. « Les insatisfaits pourraient donner du fil à retordre à leur syndicat », prévient Kim Destrempe, qui a vu des dossiers de ce genre atterrir sur le bureau de collègues. Ces litiges interpellaient la responsabilité personnelle des administrateurs visés.

Dans un des dossiers en question, l'assureur d'un administrateur était d'avis que ce dernier n'avait commis aucune faute. Il a donc refusé de l'indemniser. Toutefois, les copropriétaires concernés ont vu les choses autrement. Poser les bons gestes pour un administrateur n'est donc pas une option, c'est une obligation, car la copropriété peut réserver des surprises à ceux qui prennent les choses à la légère. □

Désormeaux Patenaude Inc., cabinet comptable spécialisé en copropriété, vous offre tous les services comptables dont vous avez besoin:

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

Nous offrons nos services à travers la province.

Aline Désormeaux CPA, CA, Adm.A
adesormeaux@dpcpa.ca
Extension: 207

Jasmin Patenaude Adm.A
jpatenaude@dpcpa.ca
Extension: 204



désormeaux
patenaude inc.

1312 rue Sherbrooke Est
Montréal, Qc H2L 1M2

514 522-2232, option 2

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



Verrières I, II, III, IV et V.



Nos précieux conseils et notre savoir-faire vous sécuriseront.

Nouveau | Programme d'assurance exclusif disponible !
Demandez une soumission d'assurance auprès de notre équipe



 **Lussier
Dale Parizeau**^{LD}
Assurances • Services financiers

1 855 526-5243
LussierDaleParizeau.ca/condo

VOTRE BÂTIMENT N'EST PLUS CONFORME AUX NORMES? VOICI CE QUE VOUS POUVEZ FAIRE POUR Y REMÉDIER:

ACCOMPAGNEMENT
EN

**5 étapes
SIMPLES**



- 1** RENCONTRE D'ÉVALUATION
- 2** ÉTUDE DE CODES ET NORMES
- 3** DÉPLOIEMENT DES PROFESSIONNELS
- 4** ANALYSE ET RAPPORT
- 5** MISE EN OEUVRE DU CHANTIER

PLUS DE
50ans
D'EXPÉRIENCE

**EXPERTS EN RÉAMÉNAGEMENT & RÉNOVATION
D'ESPACES COMMUNS**

**TRAVAUX D'INTÉRIEUR OU D'EXTÉRIEUR TELS QUE
TERRASSES ET ÉQUIPEMENTS COMMUNS.**

BESOIN DE FINANCEMENT?

NOUS TRAVAILLONS EN PARTENARIAT AVEC DES INSTITUTIONS FINANCIÈRES RECONNUES POUR OFFRIR DES PRÊTS SERVANT À LA RÉNOVATION AINSI QUE LA MISE AUX NORMES DE VOTRE BÂTIMENT. COMMUNIQUEZ AVEC NOUS POUR UNE ÉVALUATION DE VOTRE PROJET.

**GROUPE
DARGIS**



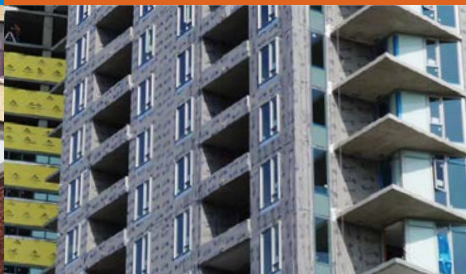
groupedargis@groupedargis.com

CONTACTEZ-NOUS
514-990-7773

TOITS



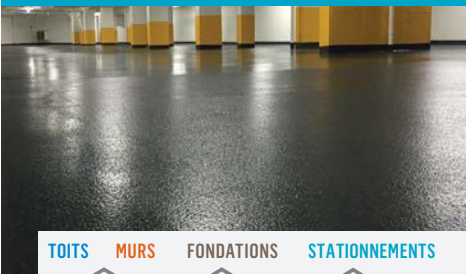
MURS



FONDACTIONS



STATIONNEMENTS



PONTS



AUTRES SPÉCIALITÉS



TOITS MURS FONDACTIONS STATIONNEMENTS PONTS AUTRES SPÉCIALITÉS



ÉTANCHÉITÉ



ISOLATION



VÉGÉTALISATION



INSONORISATION



COMPLÉMENTS

SOPREMA est une entreprise manufacturière d'envergure internationale qui se spécialise dans la fabrication de produits d'étanchéité, d'isolation, de végétalisation et d'insonorisation pour la construction et le génie civil.

SOPREMA.CA

1 877 MAMMOUTH



SOPREMA

EXPERTS DE L'INNOVATION AU SERVICE DES BÂTISSEURS



LA VALEUR RÉELLE DES PLANS ET DEVIS



LES PLANS ET DEVIS sont indispensables pour réaliser des travaux d'envergure en copropriété. Ignorer cette réalité équivaut à embarquer sur un bateau qui n'a pas de gouvernail, ou à rouler sans phares en pleine noirceur. À défaut d'être réalisés dans une optique logique et cohérente, ces travaux pourraient être hasardeux et enclins à une dérive coûteuse.

Les bâtiments détenus en copropriété sont des objets à la fois vivants et précieux. Les inspecter, tout autant que relever leurs anomalies et déficiences nécessite, bien souvent, d'aller plus loin que le simple regard. Il faut avoir développé l'expertise nécessaire à la compréhension d'une dynamique sous-jacente, à savoir celle qui, par des symptômes apparents ou non, permet d'aller à la source du mal. Sans cette clairvoyance qui fait appel au savoir-faire, ainsi qu'à une grande expertise, il sera pratiquement impossible d'établir un diagnostic qui révèle l'état global d'un immeuble.

Quand exiger des plans et devis?

Nul besoin d'avoir des plans et devis pour remplacer une porte, changer la tapisserie d'un hall d'entrée, ou refaire le lignage des espaces de stationnement intérieurs ou extérieurs. Toutefois, ils sont requis lorsqu'un projet est autrement plus important, afin d'obtenir chaque fois des résultats probants. Certains problèmes observés sont faciles à diagnostiquer, sans avoir recours à une batterie d'études et d'analyses. En revanche, plusieurs autres situations présentent des complexités infiniment plus grandes.

« Pour justifier l'intervention d'un professionnel du bâtiment, il faut comprendre toute la complexité d'un immeuble », nous dit Patrick Ouellet, ingénieur et directeur de projets chez Cosigma. Cet argument renforce davantage l'idée que l'argent destiné à ces travaux doit être bien investi, en ciblant les réels besoins d'un bâtiment. Sans plans et devis, on ouvre la porte à toutes sortes de surprises. « Malheureusement, plusieurs syndicats ont payé cher pour l'apprendre, soit parce qu'ils ont été mal conseillés par un entrepreneur qui n'avait pas les qualifications requises, soit parce qu'aucun plan et devis n'encadraient les travaux à réaliser. Tout est à refaire en pareille situation », donne à réfléchir Normand Tétreault, ingénieur et fondateur des entreprises Soconex et Gesco Norex.

LES TRAVAUX MAJEURS qui doivent être réalisés dans une copropriété nécessitent une bonne planification. En raison du climat extrême qui sévit au Québec, il peut s'écouler de six mois à deux ans entre une inspection, le diagnostic des problèmes observés, la production des plans et devis et l'ensemble des travaux de réfection à faire. Si les délais ne peuvent être respectés avant la saison froide, on reportera les travaux au printemps suivant. Une main-d'œuvre non disponible pourrait aussi retarder les travaux.

Advenant que des travaux majeurs soient requis dans un immeuble, le gestionnaire et les administrateurs doivent à tout prix éviter les « essais et erreurs », car ils n'ont pas cette latitude sur le plan financier. Démarrer du bon pied en amont est un préalable, ce qui limitera les risques que des travaux mal faits doivent être repris. Un professionnel du bâtiment compétent saura déceler les causes qui rendent un bâtiment dysfonctionnel, par exemple des infiltrations d'eau, en raison d'une enveloppe déficiente.

Analyse d'échantillons

Les façades et la toiture d'un immeuble, ainsi que les stationnements étagés, figurent parmi les éléments qui génèrent des dépenses importantes. Leur entretien doit être méthodique et assidu, ce qui suppose une inspection régulière par un professionnel. Des ouvertures exploratoires pourraient être nécessaires, ce qui impliquerait par exemple d'enlever quelques briques, des panneaux et même des finis intérieurs. Ces prélèvements d'échantillons seront analysés en laboratoire, au besoin, ce qui permettra la validation d'hypothèses.



DOSSIER TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ PLAN ET DEVIS

« Ce n'est qu'une fois les causes connues que des recommandations peuvent être faites, et que les plans et devis pourront prendre forme », confirme Patrick Ouellet. Plusieurs administrateurs de copropriété sont sceptiques face à cette approche, jugeant, à tort, qu'il s'agit d'une dépense d'argent inutile. Les experts pensent, au contraire, que le bâtiment est une science. Ceux qui n'en maîtrisent pas les multiples facettes pourraient entraîner un syndicat dans une spirale infernale. En fait, croire qu'à peu près n'importe qui peut résoudre tous les problèmes, d'un simple regard, relève de la pensée magique.

Une inspection faite en bonne et due forme se veut une cartographie. Elle est accompagnée d'un rapport énumérant les déficiences recensées. Mais attention : inspecter les façades d'un immeuble en utilisant seulement des jumelles risque de fournir des données approximatives. Il faut mettre la main à la pâte et aller toucher la matière, à bord d'une nacelle ou de tout autre équipement qui facilite un accès direct aux façades, afin que les résultats soient concluants. Une fois cette étape franchie, un syndicat de copropriétaires responsable optera pour la préparation de plans et devis. « Ces documents fournissent des détails d'exécution, les superficies et le nom des produits. Ils indiquent, en outre, la procédure à suivre au moyen d'une méthodologie, afin que l'entrepreneur sache comment s'y prendre pour réaliser les travaux », explique pour sa part Georges Fallah, architecte et fondateur de l'entreprise G.A.P. Immeubles, qui a développé une grande expertise en enveloppes de bâtiments.

Ainsi, tous les acteurs engagés dans un projet travaillent avec les mêmes paramètres, que ce soit à propos des superficies, de l'étendue des travaux, des pieds linéaires, ainsi que des matériaux et produits à utiliser. Pour tout dire, les plans et devis font office de garantie. Ils encadrent le professionnel impliqué, l'entrepreneur et les sous-traitants, et protègent un syndicat de copropriétaires.



Il est essentiel que l'entrepreneur choisi pour réaliser les travaux détienne une licence délivrée par la Régie du bâtiment du Québec. Il faudrait aussi s'informer des prestations qu'il a offertes (dans le passé) à d'autres syndicats de copropriétaires.

Les personnes consciencieuses n'ont aucune objection à fournir une liste des clients avec qui ils ont fait affaire.

spe
VALEUR ASSURABLE

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

PARTOUT AU QUÉBEC

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

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

Soumission et ventilation des coûts

À la suite de l'élaboration des plans et devis, un syndicat pourra mandater le professionnel qui les a produits, ou un chargé de projet, qui veillera à coordonner l'ensemble des travaux. Des appels d'offres privés seront préalablement lancés. Ils cibleront au moins trois entrepreneurs. En principe, les devis devraient permettre une meilleure évaluation des soumissionnaires, à qui l'on demande de ventiler les coûts et les prix unitaires. Pour avoir l'heure juste à ce chapitre, ces documents doivent aller au fond des choses.

Choisir le bon entrepreneur est essentiel à la bonne marche d'un projet. Or, miser sur le meilleur rapport qualité-prix pourrait réduire les risques de se tromper. « Il faut savoir que sélectionner systématiquement le plus bas soumissionnaire n'est pas toujours la meilleure option, avance Normand Tétreault. En fait, la règle du plus bas soumissionnaire est remise en question depuis un certain temps, plus particulièrement par les donneurs d'ouvrage publics. » Elle pourrait donc devenir obsolète avant longtemps, et faire place à l'analyse des performances offertes par un entrepreneur, ainsi qu'à une recherche plus approfondie sur sa réputation.

netcor
ENTRETIEN MÉNAGER

**NOUVEAUX CLIENTS
OBTENEZ JUSQU'À
1000\$ DE CRÉDIT***

Du Ménage bien Fait
Avec le Sourire!

*Certaines conditions s'appliquent

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

LES TRAVAUX MAJEURS à faire dans une copropriété peuvent concerner la réfection, la réhabilitation ou la restauration d'une toiture, de façades, des membranes ou des dalles d'un stationnement étagé, ainsi que des portes et des fenêtres.

Ok!

Tout le monde
est protégé.

L'eau n'est plus un tracas pour personne.

NO **WA** 360

Détection et contrôle des fuites d'eau

DÉTECTER

STOPPER

NOTIFIER

Nowa 360 protège votre copropriété jour et nuit.

Peu importe que la fuite d'eau ait lieu en votre présence ou non ou encore chez un voisin de l'étage du dessus; la vie suivra son cours, sans bouleversement, sans affolement.

Ne jouez pas
avec l'eau!

Il n'est pas nécessaire d'être touché par une catastrophe naturelle pour vivre une catastrophe. Demandez une présentation dès maintenant!

1 877 287.7777
nowa360.com



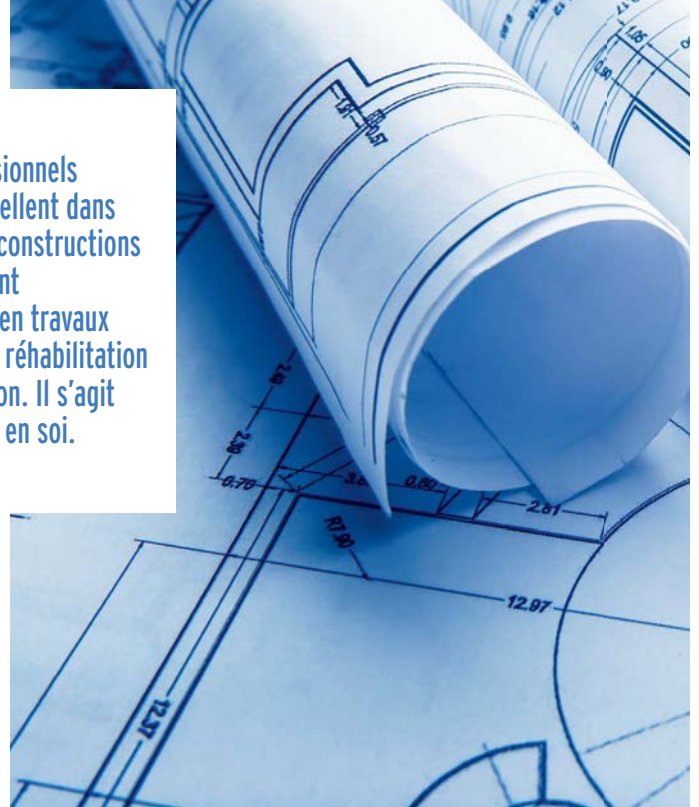
DOSSIER TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ PLAN ET DEVIS

Imprévus

De son côté, Georges Fallah n'hésite pas à choisir le plus bas soumissionnaire, à la condition que les plans et devis soient clairs, et qu'un professionnel du bâtiment puisse surveiller les travaux. Avant d'adjuger le mandat à l'entrepreneur pressenti, l'une des façons d'éviter les surprises consiste à s'asseoir avec lui, afin de revoir en détail l'ensemble du projet. Certes, des imprévus peuvent survenir en cours de route, mais une bonne planification en amont limitera ce désagrément, voire l'éliminera complètement. Quoi qu'il en soit, mieux vaut prévoir l'imprévisible au moyen d'une contingence (imprévus). Reste à savoir si cette marge sera utilisée ou non.

Par ailleurs, l'entrepreneur dont le prix se situe en milieu de peloton pourrait être un bon compromis, surtout s'il inspire davantage confiance que les autres en lice. Après tout, payer plus cher sur le coup peut faire économiser gros à moyen et long terme. « Mais si les tarifs proposés entre le plus bas et le plus haut soumissionnaire présentent un grand écart, soit au-delà de 20 %, cela pourrait signifier que les plans et devis ne sont pas suffisamment détaillés », rappelle Normand Tétreault.

Certains professionnels du bâtiment excellent dans le domaine des constructions neuves, mais sont inexpérimentés en travaux de réfection, de réhabilitation et de restauration. Il s'agit d'une spécialité en soi.



Surveillance des travaux

La surveillance des travaux est un volet écarté par de nombreux syndicats. Le débat sur leur nécessité ne date pourtant pas d'hier au Québec. Ce sujet a été abondamment discuté ces dernières années, notamment dans le secteur des constructions résidentielles, mais il n'a toujours pas évolué. Tous s'entendent pour dire que la surveillance obligatoire des travaux serait une police d'assurance inestimable. Et elle en vaudrait le coût! « Mieux vaut payer pour superviser des travaux en amont, que de faire intervenir des avocats en aval », ironise Patrick Ouellet.

Une supervision sporadique des travaux pendant les moments charnières sera efficace, à la condition que le professionnel qui en a la responsabilité soit méthodique. S'il s'agit de surveiller les travaux de remplacement d'une toiture, il devrait notamment être présent lors du démantèlement de l'existante, ainsi que pendant l'installation de la membrane. « Il faut être ferme pendant cette supervision, s'assumer et n'accorder aucun passe-droit », insiste Georges Fallah.

LE RAPPORT D'INSPECTION OBLIGATOIRE

imposé par la Régie du bâtiment du Québec, dans le cadre du chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS), ne doit pas être utilisé comme substitut aux plans et devis. Ce rapport ne contient pas les détails d'exécution quant aux travaux à faire, notamment en matière de pieds linéaires ou de pieds carrés. Plusieurs syndicats pensent qu'en l'utilisant, ils épargneront les coûts relatifs à la production des plans et devis. Mais ce qu'ils ne savent pas, c'est qu'en agissant ainsi, l'entrepreneur mandaté pour réaliser les travaux fera les choses à sa façon et selon son expérience. Cela pourrait se traduire, dans certains cas, par des travaux non conformes, comprenant parfois même des extras non contrôlés.

Qu'est-ce qu'un devis?

Si un plan illustre l'image des travaux à faire, un devis se veut le descriptif détaillé des matériaux à utiliser, des normes et des procédures à suivre, c'est-à-dire les détails d'exécution, afin que le tout soit fait adéquatement.

FIER D'ÊTRE LE GAGNANT DES ENTREPRISES
LES MIEUX GÉRÉES AU CANADA


ATWILL
MORIN



LA PASSION
POUR LA CONSERVATION
DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL :
UNE HISTOIRE DE GÉNÉRATION.

- Restauration et conservation de bâtiments patrimoniaux
- Restauration et réparation de bâtiments en maçonnerie
- Restauration et réparation de parvis et d'escaliers
- Entretien de façades

Montréal

Tél. 514 931-7228

4293, rue Hogan
Montréal (Québec) H2H 2N2

Québec

Tél. 581 702-7000

221, rue de Liverpool
Saint-Augustin-de-Desmaures (Québec) G3A 2C8

Ottawa

Tél. 613 978-6556

87, Bentley Avenue
Nepean (Ontario) K2E 6T7

info@atwill-morin.com



Instaltech

Portes et fenêtres

division immeuble multi-logements

POURQUOI FAIRE AFFAIRE AVEC INSTALTECH POUR VOTRE IMMEUBLE?

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



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

www.instaltech.ca





DOSSIER TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ PLAN ET DEVIS

ATTENTION À CERTAINES FIRMES qui offrent un service d'inspection de façades au rabais. Le travail risque d'être incomplet, si bien qu'il en résultera un diagnostic partiel. Par ailleurs, il faut se rappeler qu'il est toujours préférable de monter à bord d'une nacelle, ou procéder à une inspection sur corde, afin de toucher les façades pour constater l'état dans lequel elles se trouvent.

Précisons que le RGCQ, dans le cadre de son comité sur les inspections de façades, a créé un guide comprenant un modèle d'appels d'offres qui traite du sujet. Il fournit des recommandations quant aux différentes étapes inhérentes aux procédures qui en découlent.



Les copropriétaires incapables de faire face à une cotisation spéciale, afin que des travaux soient réalisés dans leur copropriété, peuvent emprunter l'argent dont ils ont besoin grâce à un programme de financement qu'a récemment lancé le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ). La plupart du temps, ces travaux ne peuvent pas attendre, mais le fonds de prévoyance est insuffisant, si bien qu'il faut trouver une autre manière de les financer. Pour en savoir plus à ce sujet, communiquer avec le RGCQ au 514 916-7427, poste 6.

Réparer les erreurs du passé

Les erreurs du passé peuvent être effacées, mais le prix à payer pour ce faire pourrait être très élevé. Dans le domaine de la copropriété, ce sont bien souvent les deuxième et troisième générations d'acheteurs qui en font les frais, en raison de fonds de prévoyance insuffisants ou inexistants. Les copropriétaires précédents sont partis sans payer, et ce faisant, ils ont laissé aux suivants un patrimoine immobilier en piètre état. Cela peut éventuellement conduire à la dégradation d'un immeuble, au point qu'il devienne en sérieuse difficulté. Étant donné la précarité financière qui prévaut dans plusieurs copropriétés québécoises, leurs administrateurs ont d'autant plus intérêt à agir de façon responsable, ce qui commence par la prise de décisions judicieuses concernant les travaux. Dans le passé, ceux qui ont agi sans savoir ont parfois commis des erreurs extrêmement coûteuses.

Pour justement éviter un possible dérapage, le scénario idéal consiste à mandater un professionnel du bâtiment, qui prendra en charge l'ensemble d'un projet d'envergure. Il procédera aux inspections nécessaires, en vue de produire des plans et devis, lancera un appel d'offres et supervisera les travaux. Cette surveillance n'est pas un luxe, mais une nécessité. On pourra entre autres vérifier

si l'isolant a été giclé dans un mur avant sa fermeture. Et advenant que les matériaux employés ne soient pas ceux prévus aux plans et devis, le surveillant exigera que l'entrepreneur en fasse usage, ou qu'il utilise un produit équivalent.

Ainsi, les résultats probants seront quasi assurés, car en principe, les travaux reposeront sur un socle inébranlable. Sans compter que l'ensemble de l'œuvre sera garanti par le professionnel responsable, qui a souscrit une assurance responsabilité en cas d'erreurs et d'omissions. Cela ne pourra que mieux servir les intérêts financiers d'une copropriété, en plus d'éviter un possible imbroglio à saveur légale, qui pourrait venir s'ajouter à un travail bâclé qu'il faudra refaire de toute façon. Tout compte fait, les travaux doivent être guidés par la vigilance et la rigueur, de sorte qu'au final, les syndicats de copropriétaires puissent faire fructifier leur patrimoine immobilier. □

Des services de restauration après sinistre rapides et de qualité

Nous aidons les entreprises et copropriétaires à se préparer en prévision d'une situation d'urgence afin qu'ils puissent reprendre rapidement leurs activités.

La mission de PremièreAction est de veiller à la tranquillité d'esprit de ses partenaires avant, pendant et après un sinistre.

Pour en savoir plus sur nos services, visitez notre site au www.premiereaction.ca

Dorval | Québec | Ste-Agathe

Suivez-nous:  

Restoration
premiereaction
firstonsite

1.800.867.6726
LIGNE D'INTERVENTION
D'URGENCE 24 HEURES

VOTRE
PROPRIÉTÉ
EST NOTRE
PRIORITÉ





BFL fait toute la différence

CABINET DE SERVICES FINANCIERS

PROTECTION CONDO

Programme d'assurance de copropriétés

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

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec :

Patrick Beauvais

Courtier en assurance de dommages
Directeur clientèle

514 904-4434 | pbeauvais@bflcanada.ca

bflcanada.ca |





DOSSIER TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ CHOISIR VOTRE ENTREPRENEUR

MISE À NIVEAU D'UNE COPROPRIÉTÉ

UN TEMPS D'ATTENTE SOUVENT NÉCESSAIRE

L'INDUSTRIE DE LA CONSTRUCTION souffre d'une pénurie de main-d'œuvre généralisée. Par conséquent, les travailleurs qui en font partie pourraient ne pas être disponibles, au moment où un syndicat de copropriétaires en aurait besoin. On parle notamment des maçons et des couvreurs (toitures). S'ajoute à cette contrainte une autre réalité typiquement québécoise : le temps froid, qui représente l'ennemi numéro un des travaux de réfection extérieurs chez nous. Pour toutes ces raisons, leur exécution ne se fait pas nécessairement en criant ciseaux.

À titre d'exemple, si l'enveloppe d'un bâtiment a été inspectée en octobre ou en novembre, et qu'elle doit faire l'objet d'une importante mise à niveau, le chantier ne commencera bien souvent qu'au printemps suivant. Qu'à cela ne tienne, ce délai donnera le temps aux copropriétaires d'accumuler l'argent nécessaire, ou à tout le moins une partie de la somme requise pour financer ces travaux, qui pourront s'échelonner sur quelques années.

Lorsqu'il faut remplacer des portes et des fenêtres, mais qu'elles n'ont pas été installées par le fabricant lui-même, seule la garantie sur les produits s'applique, à moins que ces derniers aient été altérés. Par contre, ce même fabricant ne se portera pas garant d'une mauvaise installation. Un syndicat de copropriétaires a donc intérêt à faire installer ses portes et fenêtres par celui qui les a fabriquées, ou par un installateur accrédité par le fabricant.



Temps d'attente

Les entrepreneurs dont la taille est petite ou moyenne ne pourront habituellement pas se retourner sur un 10 sous. Il pourrait s'écouler de quatre à six mois avant qu'ils puissent se rendre disponibles. « C'est généralement notre cas, à moins que les travaux demandés soient relativement mineurs », lance Jean-Louis Houle, président et fondateur de Construction Argus, qui peut assumer cinq à six chantiers d'importance en même temps. Mais pour les travaux d'envergure, il y aura forcément un temps d'attente.

Les plus pressés peuvent toujours se tourner vers les grandes entreprises, encore que les gros joueurs ne soient pas toujours les meilleurs. Cela dit, requérir leurs services pourrait permettre des économies d'échelle intéressantes. À la condition que l'entreprise choisie soit réputée. Atwill-Morin est une de celles qui peuvent en prendre gros sur leurs épaules, soit de 85 à 90 chantiers simultanément. Elle compte près de 700 employés dans tout l'est du Canada, dont 350 maçons.

Exécution rapide

« Il n'est pas rare qu'après les vacances de la construction, qui se terminent au début du mois d'août, nous puissions réaliser des travaux avant l'hiver de la même année », confirme Matthew Morin, président d'Atwill-Morin. Cette entreprise, qui a entre autres restauré l'enveloppe de la copropriété par actions Le Château, un immeuble patrimonial situé sur la rue Sherbrooke à Montréal, travaille habituellement avec des professionnels du bâtiment indépendants, afin d'éviter d'être en conflit d'intérêts. En outre, elle encourage les syndicats à prévoir un volet surveillance des travaux.

Atwill-Morin est autosuffisante dans son champ d'expertise, car en plus d'embaucher une « armée d'employés », elle possède ses propres échafaudages, nacelles et grues, qui sont manipulés par du personnel permanent. Il en résulte des coûts d'exploitation à la baisse, en comparaison de ce qu'il faut payer pour louer ces équipements et machineries en sous-traitance. Cette indépendance a été rendue possible en réinvestissant les profits qu'elle a générés, et ce, pendant plusieurs années. Il s'agit d'un facteur clé qui a contribué à sa renommée, dit-on. Au final, il en résulte des économies qui peuvent atteindre jusqu'à 50 % pour la clientèle.

La gestion financière d'un syndicat de copropriété

Facile et avantageuse avec Desjardins



AMÉLIORER LE RENDEMENT DE VOTRE FONDS DE PRÉVOYANCE

Des experts complices de VOS OBJECTIFS :

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

514 376-7676

www.caisseducoeurdelile.com

[caisseducoeurdelile](https://www.facebook.com/caisseducoeurdelile)

VENEZ RENCONTRER UN EXPERT :

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

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

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

charles-emile.y.paiement@desjardins.com



Desjardins
Caisse du Cœur-de-l'Île

GMA Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec
rgco.org

CONSULTANTS

ÉVALUATION IMMOBILIÈRE | GESTION IMMOBILIÈRE

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

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

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

iPLOMBERIE

Montréal | Laval
Rive Nord | Rive Sud

Résidentiel | Commercial
Industriel

514-437-6339
info@iplomberie.ca
www.iplomberie.ca

Chauffe-eau
Appel de service
Débouchage de drain
Expertise & Inspection
Urgence 24/7
Gestion de projet

RBQ : 5715-1763-01

- 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

ENTREPRISE Agée FONDS DE PRÉVOYANCE

cossettetouchette.com



DOSSIER TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ CHOISIR VOTRE ENTREPRENEUR

L'ENTREPRENEUR MANDATÉ pour réaliser des travaux de réfection n'a pas toujours le calibre recherché, en raison du syndrome du « beau-frère » ou de « l'ami » qui, selon certains syndicats de copropriétaires, peut parfois faire le travail beaucoup mieux et à un prix moindre. Les administrateurs ont intérêt à laisser ces gens de côté, car ils sont responsables du bien d'autrui et ne disposent d'aucune marge d'erreur. « À l'autre extrême, ce n'est pas parce qu'un entrepreneur s'annonce dans un magazine et dans les pages jaunes, ou qu'il affiche un site Web spectaculaire qu'il fournira, systématiquement, la main-d'œuvre compétente pour réaliser certains types de travaux », prévient Jean-Louis Houle, président et fondateur d'Argus.

Est-il vrai que les grandes entreprises ont parfois une réputation surfaite, que ce soit dans l'industrie de la construction ou dans d'autres secteurs d'activité? « Je suis entièrement d'accord avec cet énoncé, mais il ne s'applique pas à nous. Tout est une question de savoir-faire et d'expérience dans notre domaine », affirme humblement Matthew Morin. Cela commence par l'embauche d'un personnel stable, afin que se créent une synergie et un climat axé sur la confiance. Travailler avec les mêmes personnes pendant 10, 20, 30 ans ou plus participe à la mise en place d'assises d'une grande solidité.

Compétences inégales

« Il n'en demeure pas moins que tous les maçons n'ont pas le même niveau de compétence », croit Jean-Louis Houle. Pour en avoir embauché plusieurs au cours des 50 dernières années, et à la suite d'une fine analyse que j'ai menée pendant cinq décennies, j'en suis arrivé à la conclusion que seulement 15 % à 20 % d'entre eux obtenaient une note supérieure à la moyenne. »

Par ailleurs, certains maçons excellent dans les constructions neuves, tandis que d'autres maîtrisent

l'art beaucoup plus difficile que représentent la réfection, la réhabilitation et la restauration d'immeubles. « Et tous ne sont pas aptes à traiter des problèmes d'étanchéité liés à l'enveloppe d'un bâtiment. Il s'agit là d'une donnée cruciale lorsqu'il faut faire appel à leurs services », d'ajouter Jean-Louis Houle. Dans certaines situations, mieux vaut attendre quelques mois de plus avant d'entreprendre des travaux, afin d'aller chercher une main-d'œuvre mieux qualifiée, affirment plusieurs experts. La plupart du temps, reporter des travaux à court terme ne fera pas une grande différence.

Portes et fenêtres : un scénario identique

Dans le domaine des portes et fenêtres, les précautions à prendre sont les mêmes que pour tous autres types de travaux, afin d'assurer leur exécution conforme aux normes. « Nous ne faisons affaire qu'avec des travailleurs en règle avec la Commission de la construction du Québec, et qui détiennent une licence délivrée par la Régie du bâtiment du Québec. Cela coûte environ 30 % plus cher aux consommateurs, mais c'est le prix à payer pour respecter les règles du jeu, mais aussi

éviter des problèmes potentiels pendant un quart de siècle. Cette période correspond à la durée de vie moyenne des portes et fenêtres nouvellement installées », nous dit André Salbaing, directeur des ventes chez Fenêtres Magistral.

Il faut se rappeler qu'en cas de problèmes, tenter un recours contre des personnes qui travaillent illégalement est pratiquement impossible. Malgré cet avertissement répété année après année, il se trouve toujours des syndicats mal servis, après avoir été victimes d'individus qui n'ont pas fait le travail attendu d'eux. Lorsque la facture totale grimpe à plusieurs dizaines de milliers de dollars, les conséquences peuvent être dramatiques pour les finances d'une copropriété. Les travaux majeurs à y faire ne doivent donc pas être pris à la légère. □

La Commission de la construction du Québec (CCQ) vérifie que les sous-traitants, ainsi que ceux qui travaillent pour eux, ont les compétences requises pour garantir la qualité des ouvrages, ainsi que la sécurité des biens et des personnes. Tout travailleur doit donc détenir un certificat de compétence. Pour sa part, l'entrepreneur qui réalise des travaux a plusieurs obligations, dont celle de détenir une licence valide délivrée par la Régie du bâtiment du Québec. Source : CCQ



NIVOEX
Expert en bâtiment

Patrick Gautreau, T.P.
Directeur technique

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

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



La COPROPRIÉTÉ

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

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

info@solutionsgj.com
450.951.0976

solutionsgestionjoannette.com



LES TRAVAUX EXTÉRIEURS SONT TRIBUTAIRES DU CLIMAT

Bétonnage : du 15 avril au 15 novembre

Certains matériaux réagissent mal aux températures trop froides, si bien qu'ils ne fourniront jamais leur plein rendement, s'ils sont installés dans de mauvaises conditions climatiques. Par conséquent, avant d'entreprendre des travaux extérieurs, il faut tenir compte des contraintes saisonnières. Il en va ainsi avec le béton, qui ne peut pas être posé à une température inférieure à 10 degrés Celsius, car il contient beaucoup d'eau. Il peut néanmoins être chauffé, afin que le processus de mûrissement puisse faire son œuvre, ce qui prend au moins 28 jours. Cependant, choisir cette option fera grimper le coût des travaux.

Pour parvenir à une bonne planification des travaux à faire, il faudrait qu'idéalement, les plans et devis soient produits entre novembre et janvier. Ainsi, les appels d'offres pourront être lancés vers la mi-février, de sorte que les travaux puissent commencer en avril.

Maçonnerie : du 15 avril au 15 novembre

La brique est moins sensible au froid, mais elle requiert du mortier (qui contient de l'eau, du ciment et du sable). Par conséquent, les travaux de maçonnerie devront être faits du 15 avril au 15 novembre. En dehors de cette période, il faudra chauffer un parement extérieur sur lequel des briques sont installées, ce qui risque de faire grimper la facture relative aux coûts des travaux.

Asphalte : non disponible de la mi-novembre à la mi-mai

Utiliser ce matériau est impensable en hiver, car les usines d'asphalte sont habituellement fermées du 15 novembre au 15 mai. En appliquer à l'extérieur pendant la saison froide fera éventuellement onduler ce matériau. Raison : sa compaction adéquate sera impossible, car il refroidira trop vite.

Fenestration : aucune contrainte

Le calfeutrage qui ceinture une fenêtre peut être constitué de solvants, auquel cas il ne réagit pas aux températures hivernales, à moins d'être exposé à un froid extrême, ou qu'il soit fait à base d'acrylique ou de latex. Quant au remplacement des fenêtres, les occupants d'un condo ne seront pas trop incommodés, car ce type d'intervention est relativement rapide.



Réfection des stationnements étagés intérieurs : mieux vaut la faire en hiver

Bien des professionnels voudraient entreprendre les travaux de réfection d'un stationnement étagé intérieur en hiver. Cela est possible, car il peut être chauffé. Malheureusement, plusieurs copropriétaires sont réfractaires à l'idée, car ils devraient garer leur véhicule à l'extérieur pendant des mois. Pourtant, un syndicat épargnerait beaucoup d'argent s'il agissait entre le 15 décembre et le 15 mars, étant donné que la plupart des autres travaux extérieurs sont interrompus, voire impossibles à faire. Il en résulte une main-d'œuvre beaucoup plus disponible.

Travaux intérieurs : aucune contrainte, ou presque

Les travaux intérieurs ne font l'objet d'aucune contrainte climatique, à la condition que les espaces investis soient chauffés. □

Source : Soconex et Gesco Norex



RousssoTM

air climatisé • thermopompe • ventilation

CLIMATISEUR
THERMOPOMPE

VENTILATION
ÉCHANGEUR
D'AIR

NETTOYAGE
MICROBIOLOGIQUE

CONDUIT
DE SÈCHEUSE
ÉVACUATEUR

SYSTÈME DE
CHAUFFAGE
CENTRAL



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

INFORMEZ-VOUS SUR NOS PROGRAMMES D'ENTRETIEN

RBQ: 5670-9462-01



SOYEZ PROPRIÉTAIRE
DE VOTRE BORNE



PROJET CLÉ EN MAIN

INSTALLATION DE
BORNES DE RECHARGE

RECHARGE DISPONIBLE
24h SUR 24h
SANS INTERRUPTION

MISE EN PLACE D'UNE
INFRASTRUCTURE
DÉDIÉE ÉVOLUTIVE

BORNES DE RECHARGE

BRANCHEZ VOUS
AVEC LE LEADER
EN INTELLIGENCE
ÉNERGÉTIQUE

fusionenergie.ca

FUSION
ÉNERGIE



1 .877 687.1522

DEMANDEZ UNE ÉVALUATION

info@fusionenergie.ca



SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ
CÔTE D'AZUR PHASE I ET II

PROHIBITION
TOTALE
DU POT ET
DU TABAGISME



LES COPROPRIÉTÉS SANS FUMÉE sont en émergence au Québec. Le syndicat de copropriété Côte d'Azur, à Gatineau, est un de ceux qui feront école en ce domaine. La consommation et la culture du cannabis, tout autant que le tabagisme, sont interdites dans cet immeuble depuis le 7 mai 2018. Que ce soit dans les parties communes, les parties communes à usage restreint ou les parties privatives. Ce qui prouve qu'une copropriété peut faire consensus sur ces questions délicates, moyennant la négociation et des compromis.

Une majorité des 39 copropriétaires se sont très vite rangés derrière l'idée, encore qu'il a fallu travailler fort pour gagner l'appui d'une minorité d'entre eux, qui s'adonne au tabagisme, directement ou indirectement. Les démarches entreprises pour rallier ces gens à une cause commune ont misé sur divers argumentaires, notamment la santé publique. Mais ultimement, la balance a penché du côté de l'interdiction, parce que la plupart des copropriétaires souhaitaient aller dans cette direction.

Fumée secondaire

Dans le cadre d'une politique sans fumée adoptée au Côte d'Azur, le tabagisme a été interdit (en 2017) dans les parties communes et les parties communes à usage

restreint. Mais lorsque le gouvernement canadien a annoncé qu'il décriminaliserait la marijuana à des fins récréatives, les craintes d'une fumée secondaire omniprésente dans l'immeuble se sont exacerbées. Certains copropriétaires ont tiré la sonnette d'alarme, conscients du risque d'être éventuellement intoxiqués par des effluves nocifs et désagréables. Dès lors, l'objectif avoué consistait à faire d'une pierre deux coups, soit d'interdire le tabagisme dans les parties privatives, tout autant que de proscrire la marijuana dans tout l'immeuble.

Cette idée a cheminé pendant quelques mois, après quoi plusieurs rencontres individuelles ont eu lieu. Il en est ressorti que des actions rapides devaient être prises. Il fallait agir avant la date butoir du 17 octobre 2018, qui a officiellement légalisé le cannabis au Canada. « Nous leur avons proposé une modification à la destination de l'immeuble (déclaration de copropriété), pour ainsi prévoir un milieu de vie sain, exempt d'odeurs et de fumée secondaire », précise la notaire Geneviève Dubreuil, à l'emploi du cabinet PME INTER Notaires (Gatineau).

Pour interdire le tabagisme dans les parties privatives d'une copropriété, il faut modifier la destination de l'immeuble (déclaration de copropriété) et obtenir l'unanimité (100 %) des copropriétaires.

L'EXPÉRIENCE FAIT LA DIFFÉRENCE

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

GESTIONESP
CONDOS & IMMOBILIER

Éric St-Pierre
Gestionnaire de condo
et immobilier

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



La Capitale : le choix n°1 pour votre syndicat de copropriété

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

Obtenez une soumission!

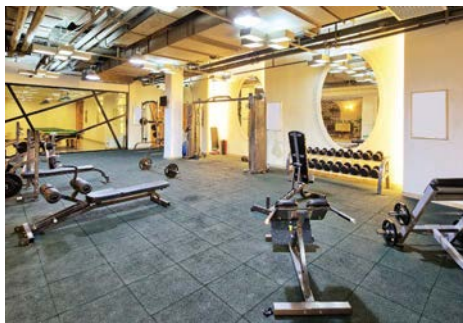
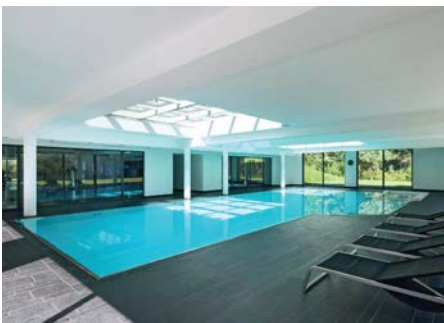
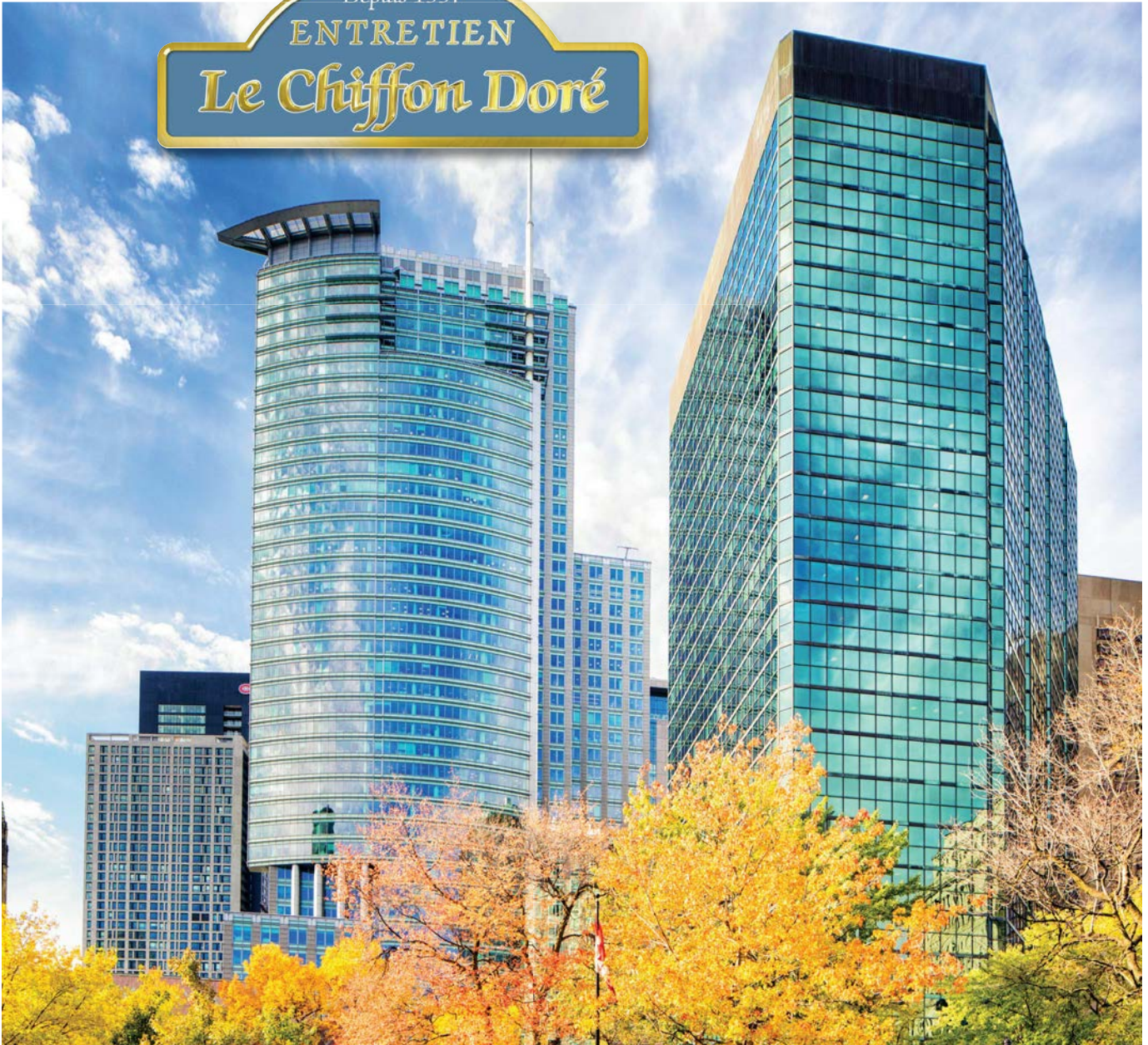
1 800 644-0607

lacapitale.com/copropriete



La Capitale
Assurances générales

Depuis 1997
ENTRETIEN
Le Chiffon Doré



Nous sommes les spécialistes de l'entretien au Québec

On s'occupe de tout !

514 325-0825

www.chiffondore.com | info@chiffondore.com

Dans un jugement rendu le 8 janvier 2018, la Régie du logement a permis l'éviction d'un locataire qui fumait du cannabis à des fins médicales. Son propriétaire vivait en dessous de lui avec sa conjointe. Tous deux étaient fortement incommodés par la fumée secondaire de leur locataire. Serge Adam, le juge administratif qui a rendu cette décision, a cité un jugement prononcé par la Cour suprême au sujet du pot en milieu résidentiel. Cette citation est venue contredire un argument servi par la partie défenderesse, soit celle du locataire, qui affirmait « que son droit de fumer de la marijuana à l'intérieur de son logement est protégé par son droit à la vie privée ».

Sur cette question, la Cour suprême est venue tempérer cette affirmation : « Fumer de la marijuana à l'intérieur d'un logement relève plutôt d'une préférence quant à son mode de vie et ne saurait être un droit protégé. Au surplus, la protection de la population contre la fumée secondaire est un objectif d'intérêt légitime », a-t-elle dit.

L'art de convaincre

Cette proposition a nécessité quelques pourparlers avec les copropriétaires adeptes du tabagisme. Ces derniers ont exprimé plusieurs inquiétudes, et ils en avaient le droit, en vertu de l'article 1102 du *Code civil du Québec*. Celui-ci stipule que : « Est sans effet toute décision du syndicat qui, à l'encontre de la déclaration de copropriété, impose au copropriétaire une modification à la valeur relative de sa fraction, à la destination de sa partie privative ou à l'usage qu'il peut en faire. »

Néanmoins, des arguments valables ont été évoqués pour obtenir l'unanimité des copropriétaires, seule façon d'interdire le tabagisme et le pot dans les appartements. Il leur a notamment été précisé que le droit de fumer a ses limites. Bien qu'un copropriétaire puisse choisir d'assumer les dangers pour la santé liés au tabagisme, ou la marijuana, il ne peut pas pour autant exiger que les autres partagent les risques qu'il encourt.

Au départ, certains copropriétaires fumeurs ne voulaient pas que leurs invités soient contraints d'aller fumer à l'extérieur du bâtiment. D'autres craignaient que leur condo devienne plus difficile à vendre, alors qu'au contraire, cette interdiction devrait faciliter les transactions. « Nous avons planifié quelques rencontres avec ces personnes, afin qu'elles comprennent bien les enjeux propres à la fumée secondaire », indique Mike Graham, gestionnaire de copropriété au Côte d'Azur.

Migration des odeurs

Quelques jugements sur le sujet leur ont également été soumis. Ces documents expliquaient que la fumée secondaire est dommageable pour la santé humaine, mais aussi que les odeurs du tabac et du cannabis pourraient être repoussantes pour



d'éventuels acheteurs. À plus forte raison si ces effluves migrent dans les parties communes et d'une unité à l'autre. Ces copropriétaires ont finalement adhéré aux nombreux avantages de vivre dans un immeuble sans fumée, ou presque.

Pour être en mesure d'enfoncer le clou final de cette prohibition, le syndicat leur a accordé une clause « grand-père » (d'antériorité ou de droits acquis). Ainsi, ils pourront continuer à fumer tant qu'ils habiteront leur partie privative. On leur a aussi aménagé un espace sur les terrains appartenant à la copropriété, à la demande d'une copropriétaire, afin qu'ils puissent aller y fumer. Cependant, les prochains acheteurs qui leur succéderont n'auront plus ces droits. Résultat, le syndicat a obtenu l'unanimité, soit 100 % des voix, afin d'interdire le tabagisme et la consommation du cannabis dans les parties privatives.

Depuis la légalisation du cannabis au Canada, le 17 octobre 2018, plusieurs juristes craignent une augmentation des troubles de voisinage en copropriété.

La marijuana à des fins médicales

« Tout cela a notamment été rendu possible par le fait d'une bonne entente entre les quatre administrateurs », souligne Claude Brunet, président du CA au Côte d'Azur. « Les copropriétaires ont eux aussi pesé lourd dans la balance, car sans leur appui, nous n'en serions pas là », laisse entendre Mike Graham. Il y a, bien évidemment, une clause d'exception à cette interdiction pour ceux qui consomment du cannabis à des fins thérapeutiques. Cependant, advenant un abus de cette substance pour usage médical, et que cela entraîne des troubles de voisinage, les copropriétaires concernés, ainsi que les proches, pourraient être interpellés et rappelés à l'ordre. Et s'ils refusaient d'obtempérer, la dérogation au règlement qui leur a été accordée serait possiblement révoquée.

Les copropriétés sans fumée sont appelées à croître en nombre, estiment plusieurs juristes. Ces derniers croient même que les promoteurs pourraient, éventuellement, commencer à construire des immeubles où le tabagisme et la marijuana ne seraient plus permis. Même dans les parties privatives. Comme la tendance aux environnements sans fumée se maintient, il s'agirait là d'une solution à la fois logique et sensée, pour ainsi contribuer à préserver l'harmonie au sein d'une collectivité de copropriétaires. □

CONSULTEK

EXPERT - CONSEIL

Fernand Lemay T.P.

Science du bâtiment

consultek@cgcable.ca

5217, Notre-Dame Ouest, Trois-Rivières, QC G9A 4Z4

Bur. : (819) 841-0098 Sans frais : (844) 841-0098



INSPECTIONS OBLIGATOIRES DES FAÇADES

UN GUIDE ET UN MODÈLE D'APPEL DE PROPOSITIONS POUR Y VOIR PLUS CLAIR

La première vague des inspections obligatoires de façades prévues par le chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS) est maintenant terminée. Cette nouvelle obligation a posé bien des défis aux copropriétés qui y ont fait face.

Un enjeu de sécurité

Les objectifs de ces inspections périodiques sont clairs : assurer la sécurité du public et des utilisateurs des bâtiments de cinq étages et plus. Des faits divers tragiques au tournant des années 2000 ont marqué l'imaginaire et suscité une prise de conscience de l'état parfois alarmant des façades des édifices en hauteur.

Face à ce risque concret et évitable, le gouvernement a mis en place une réglementation stricte : tous les édifices de cinq étages et plus hors sol doivent obtenir, tous les cinq ans, un rapport de vérification de leurs façades, réalisé par un architecte ou un ingénieur. Les copropriétés sont assujetties à cette obligation et doivent consigner le rapport, accompagné de plusieurs annexes, au registre de l'immeuble.

L'arrivée de cette nouvelle obligation a entraîné son lot de questionnements et d'incertitudes autour des méthodes d'inspection. Quelles sont les étapes d'une inspection de façades? Comment procéder? Ces questions n'étaient pas étrangères aux professionnels qui disposaient déjà d'une norme de pratique bien définie pour les guider dans cette procédure. La norme ASTM E2270-05 vient en effet préciser les étapes, les méthodes et les superficies à couvrir dans le cadre



Le guide pratique du RGCQ répondra notamment aux questions suivantes :

- L'ingénieur ou l'architecte m'assure que les façades sont sécuritaires après l'inspection visuelle. Est-ce que c'est suffisant?
- Est-ce que je peux exiger un minimum de superficie pour l'inspection tactile de la façade?
- Puis-je me servir du rapport de vérification pour réaliser les travaux recommandés après l'inspection?
- Plus je reçois de soumissions, meilleur sera mon choix?

des inspections de façades. Néanmoins, elle n'est pas contraignante et chaque professionnel est libre de l'appliquer à la lettre ou non.

Un guide pour répondre aux questions des syndicats

La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) et le Conseil et laboratoire en enveloppe du bâtiment (CLEB), soutenu par l'Ordre des architectes du Québec dans cette démarche, ont déjà publié chacun un guide sur les inspections obligatoires de façades destiné au public et aux professionnels. Ils visent à clarifier les attentes vis-à-vis des inspections et à donner des balises quant à leur contenu et déroulement. Ils s'inspirent eux-mêmes notamment des normes existantes.

Néanmoins, le RGCQ a constaté que ces documents ne sont pas nécessairement suffisants ou adaptés aux besoins spécifiques des syndicats de copropriétaires. C'est pourquoi un comité a été mis sur pied pour se pencher sur les inspections obligatoires de façades. Composé de professionnels, de gens de

métier et de copropriétaires, ce comité visait à trouver des réponses claires, précises et correspondant au contexte de la copropriété.

Le travail du RGCQ s'inscrit donc dans la continuité des guides existants, en adoptant une approche résolument orientée vers les administrateurs et les gestionnaires de copropriété. En ce sens, le guide du RGCQ est complémentaire de ces ressources. Le RGCQ a gardé en tête les questions formulées par les membres, qu'il s'agisse d'administrateurs, de gestionnaires ou de professionnels, pour y répondre. Il était aussi important de prendre en compte les caractéristiques des copropriétés, où le processus décisionnel et le niveau de connaissance technique général sont différents des immeubles locatifs ou commerciaux assujettis au CBCS.

Le guide rédigé par le RGCQ sert également à présenter le modèle d'appel de propositions, qui permettra aux syndicats de choisir le prestataire de services le plus adapté à leurs besoins.

Uniformiser les soumissions pour simplifier les comparaisons

Le choix du professionnel pour réaliser une inspection de façades est crucial. D'un côté, il faut que l'inspection soit assez rigoureuse pour répondre aux exigences du CBCS et, surtout, garantir la sécurité du public. De l'autre, le prestataire de services doit aussi être un bon partenaire pour le syndicat, pour collaborer efficacement tout au long du processus d'inspection. Au-delà de ces considérations difficiles à quantifier, les syndicats de copropriétaires doivent aussi intégrer ces démarches à leur budget souvent limité.

Le modèle d'appel de propositions du RGCQ permet de mettre en valeur les aspects qualitatifs et quantitatifs des soumissions que recevra le syndicat. Il intègre notamment des recommandations techniques basées sur l'expérience des membres du comité et les normes professionnelles en vigueur.

Parmi celles-ci, il précise une superficie minimale à couvrir lors de l'inspection tactile, ainsi qu'un nombre minimal d'ouvertures exploratoires en fonction de la

hauteur de la façade et du type de parement rencontré. Il vient aussi définir les différentes étapes de l'inspection, qui sont :

1. L'inspection documentaire;
2. L'inspection visuelle;
3. L'inspection tactile;
4. Les ouvertures exploratoires;
5. Les travaux et mesures d'urgence, le cas échéant.

Une inspection de façades ne saurait se limiter à une simple inspection visuelle et il est indispensable de conscientiser les syndicats de copropriétaires quant à l'importance de réaliser cette démarche au complet.

Le modèle d'appel de propositions décrit aussi les livrables de l'inspection de manière détaillée. Ainsi, les syndicats disposeront de tous les documents nécessaires au registre de l'immeuble pour justifier la tenue de l'inspection et mettre en œuvre un plan d'entretien des façades qui leur permettra de les maintenir en bon état plus longtemps.

En plus de tous ces avantages, la principale vertu du modèle d'appel de propositions est de permettre aux syndicats de comparer des soumissions standardisées. Cela permettra de gagner un temps considérable dans l'évaluation des soumissions et de mieux comprendre les différences entre les prestataires de services. Chaque syndicat pourra donc comparer les offres selon chacun des critères proposés, techniques et financiers, et de juger en fonction de ses priorités.

FACADES PLUS
CONSULTANTS
www.FacadesPlus.ca
514.336.0100

Loi 122
Règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment

2016
DUNAMIS
35 ANS DE RECONNAISSANCE

UNGRAT NATUREL
2015

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

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

G.A.P.I.

Georges Fallah,
Architecte
Expert en Enveloppe du
Bâtiment

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

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

Tapama INC.
GROUPE CONSEIL

GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS

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

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



Préparer les copropriétés en cas de travaux

Il arrive parfois que des travaux et des mesures d'urgence soient nécessaires à la suite de la découverte de conditions dangereuses pendant l'inspection. Le guide du RGCQ explique la marche à suivre si tel est le cas et le modèle d'appel de propositions indique les taux horaires des professionnels en cas d'actes qui dépassent le mandat initial. Grâce à ces informations, les syndicats seront mieux préparés devant un possible coup dur et sauront à quoi s'en tenir pour la suite des choses.

De la même manière, le professionnel peut recommander d'effectuer des travaux au cours des cinq années suivant l'inspection, pour éviter l'apparition d'une condition dangereuse, même si l'inspection n'en révèle pas immédiatement. Ces travaux doivent être préparés et réalisés avec diligence par le syndicat.

Pour ce faire, plusieurs administrateurs veulent obtenir des soumissions auprès d'entreprises de maçonnerie à l'aide du rapport de vérification du professionnel. Cependant, ces documents n'ont pas été rédigés pour cette tâche,

Les membres du comité du RGCQ sur les inspections obligatoires de façades

Jonathan Atwill-Morin,
président de la division Ontario / Responsable du développement des affaires, Groupe Atwill-Morin inc.

Georges Fallah, architecte,
président de G.A.P. Immeubles inc.

Patrick Goodwin, administrateur du RGCQ Montréal,
copropriétaire et gestionnaire de projet

Daniela Petruilian, ingénieure,
présidente de Consultants Façades Plus inc.

puisque'il ne s'agit pas de plans et devis. Toute soumission basée sur de tels documents sera alors approximative et le syndicat s'expose à des dépassements de coûts et, plus grave encore, risque de ne pas résoudre efficacement les problèmes relevés au cours de l'inspection.

On ne peut prendre de raccourcis lorsque la sécurité est en jeu et l'entretien des façades ne peut être pris à la légère. Les documents préparés par le RGCQ vous aideront à remplir vos obligations efficacement.

Comment obtenir le guide et le modèle d'appel de propositions?

Le guide pratique et le modèle d'appel de propositions seront bientôt disponibles sur le site Web du RGCQ ([accessibles à l'adresse https://fr.rgcq.org/trousse-outils/](https://fr.rgcq.org/trousse-outils/)), pour tous. □

QUE DIRE DE PLUS ?

ENTRETIEN, SERVICE, OPTIMISATION, VENTE, LOCATION ET FINANCEMENT D'ÉQUIPEMENTS À GAZ NATUREL.

Depuis bientôt 20 ans, plus de 35 000 clients font confiance à notre équipe d'experts, pour la prise en charge globale de leurs équipements de chauffage et d'eau chaude.

Informez-vous : gazmetroplus.com

 **GazMétroPLUS**
SERVICES ET ENTRETIEN^{MC}
du groupe Énergir



De 2018 à 2019 au RGCQ À L'ÉCOUTE DES MEMBRES, AU SERVICE DE LA COPROPRIÉTÉ

Chers lecteurs et chers membres du RGCQ,

EN 2018, le Regroupement a poursuivi sa croissance soutenue et maîtrisée, en plaçant les membres au cœur de son action. Qu'il s'agisse des services, des activités de formation ou de nos représentations politiques, les réalisations de l'année dernière mettent la table pour une année 2019 que nous souhaitons riche en succès et en projets pour les copropriétés québécoises.

Nous soulignerons deux anniversaires en 2019 : les 50 ans de la première loi sur la copropriété au Québec et, surtout, les 20 ans du RGCQ. Fondé en octobre 1999, le Regroupement fêtera ce jalon important dans le numéro automnal de *Condoliation*.

Les chapitres ont été plus actifs que jamais, en proposant plus d'activités, sur une large gamme de sujets. Les équipes du RGCQ sont à l'écoute de vos besoins et de vos attentes et nous nous efforçons de répondre à vos demandes dans notre offre de formation. Vous avez répondu présents, puisque de nombreuses activités ont fait salle comble. Grâce aux connaissances et à l'expertise que vous développez dans ces formations, vous contribuez à améliorer l'administration des copropriétés québécoises et à transmettre des syndicats organisés et informés à vos successeurs. Nous souhaitons poursuivre sur cette lancée et vous proposer des formats innovants et des sujets originaux en 2019.

Notre trousse à outils, lancée l'automne dernier, rencontre déjà un beau succès. Vous êtes nombreux à vous servir des documents modèles que nous avons mis à votre disposition pour simplifier vos tâches d'administrateurs. Nous l'enrichissons régulièrement de documents originaux et utiles, en fonction de vos suggestions et de nos idées.

Pendant l'année 2018, le chapitre de Montréal a aussi réussi avec succès la transition de la ligne info-gestion. Jacques Girard, qui a contribué avec passion et rigueur à améliorer la vie de milliers d'administrateurs et de copropriétaires membres du RGCQ, a passé le relais à une nouvelle équipe composée de quatre conseillers. Ceux-ci, tout aussi dévoués et compétents, assurent la pérennité de ce service indispensable aux membres.

L'année 2018 a soufflé le chaud et le froid quant à une possible réforme du droit de la copropriété. Des avancées significatives ont tout de même eu lieu sur le front politique. Le projet de loi 141, traitant notamment de l'assurance des copropriétés, s'est concrétisé au mois de juin, ouvrant la porte à des évolutions majeures dans ce domaine. Cet automne, le RGCQ a participé aux consultations portant sur les règlements relatifs à cette nouvelle loi. Nous allons suivre ce dossier de près en 2019, pour nous assurer qu'un juste équilibre sera atteint entre des couvertures d'assurances plus complètes et les nouvelles charges administratives et financières qui vont peser sur les copropriétés.



Au printemps, l'ex-gouvernement libéral a déposé le projet de loi 401, qui prévoyait une refonte en profondeur du droit de la copropriété. Parmi les principales avancées prévues dans ce projet de loi, l'obligation de réaliser une étude du fonds de prévoyance et de suivre ses conclusions représentait une évolution majeure et bienvenue pour garantir la pérennité du parc d'immeubles en copropriété. Malheureusement, les délais de dépôt de ce projet n'ont pas permis qu'il chemine jusqu'à sa sanction, malgré le large consensus autour de son principe et de son contenu. Les élections de l'automne dernier ne sont toutefois pas un synonyme d'échec pour cette réforme.

Notre priorité en 2019 sera de rappeler à tous les partis leurs engagements en faveur d'une réforme et de travailler en étroite collaboration avec le gouvernement pour nous assurer que ces évolutions tant attendues se concrétisent enfin.

Je souhaite donc à tous les membres du RGCQ, à tous les copropriétaires et administrateurs québécois une excellente année 2019, pendant laquelle nous les accompagnerons pour améliorer, au quotidien et à long terme, l'administration et la qualité de vie dans leur copropriété. □

M. Jan Towarnicki, Adm.A.
*président du RGCQ provincial
et du RGCQ Montréal*




**GESTION
IMMOBILIÈRE**

T-R-A-M-S

SERVICES COMPLETS DE GESTION DE COPROPRIÉTÉ

Nous sommes engagés à protéger votre investissement!

- 
- 40 années d'expérience
 - Large gamme de services
 - Aucun frais cachés
 - Accès direct au portail client
 - Prix compétitifs

Appelez -nous aujourd'hui pour obtenir plus
d'information ou un devis gratuit
au 514-341-8600 ext. 244 ou 514-261-0245
ou par courriel à amer@tramsgmt.com



www.tramsgmt.com

LA VOIX DE LA SAGESSE

Michel Mancini, vice-président, RGCQ Outaouais

Les domaines du savoir humain constituent de vastes réservoirs de connaissances que les experts doivent maîtriser, mais qui intimident souvent le commun des mortels.

LORSQUE CONFRONTÉ à de nouveaux apprentissages, l'être humain dispose d'une panoplie de moyens, tels les procédés mnémotechniques, qui lui permettent d'assimiler facilement et rapidement une multitude de faits et de notions variés et complexes. Par exemple, dans le domaine du droit, il est de coutume dans les travaux de doctrine de résumer les concepts juridiques obscurs ou ambigus en courts textes qui prennent souvent la forme d'un adage ou d'une maxime.

En puisant dans mes ouvrages consacrés à la copropriété et au droit en général, j'y ai relevé en effet plusieurs passages dans lesquels les auteurs font appel à cette technique. Pour les besoins de mon article, j'en ai retenu dix. Vous pourriez vous en inspirer lorsque vous formulerez vos résolutions du Nouvel An, ou encore les intégrer aux projets de communication de votre syndicat.

1. Personne n'est autorisé à se faire justice soi-même.

Vous aimeriez interpeller un locataire qui ne respecte pas une disposition du règlement. Laissez plutôt cette tâche à un administrateur ou, le cas échéant, au gestionnaire.

2. L'accessoire suit le principal.

Aux termes de l'article 1047 du *Code civil du Québec*, la vente d'un condo comprend également la quote-part de propriété indivise que vous détenez dans les parties communes ainsi que le droit d'usage de votre case de stationnement.

3. La liberté de l'un finit là où commence celle de l'autre.

L'article 1063 du *Code civil du Québec* stipule qu'en plus du respect de la déclaration, le copropriétaire ne peut enfreindre les droits des autres copropriétaires.

4. Les paroles s'envolent, les écrits restent.

Quoique l'intention originale de cette maxime est d'éviter l'écrit dans certaines circonstances, on l'utilise incorrectement pour s'assurer que les décisions importantes sont consignées par écrit, par exemple dans les procès-verbaux des réunions du conseil ou de l'assemblée des copropriétaires.



5. Le législateur ne parle pas pour ne rien dire.

Cette maxime réitère que chaque terme, article ou disposition d'un texte de loi (ou d'une déclaration) a un sens précis et doit s'interpréter en relation avec les autres éléments du texte (ou de la déclaration). Ils forment un tout indissociable.

6. *Delegatus non potest delegare.*

Locution latine signifiant que « La personne qui a un pouvoir délégué ne peut, à son tour, le déléguer à une autre »; dans le contexte d'une copropriété, étant donné le caractère personnel de la charge d'administrateur, puisque ce dernier a été élu ou nommé en fonction de ses compétences, d'une part, et à titre de mandataire du syndicat, d'autre part, il ne lui est pas permis de se faire représenter à une réunion du conseil, même s'il signe une procuration à cet effet.

7. Nul ne doit s'enrichir injustement aux dépens d'autrui.

Un des principes fondamentaux de l'assurance de dommages est son caractère indemnitaire comme stipulé à l'article 2463 du *Code civil du Québec*. En aucun cas, toutefois, cette indemnité ne doit devenir une source d'enrichissement pour l'assuré.

8. Personne n'est censé ignorer la loi.

Un copropriétaire fautif ne peut prétendre ne pas avoir pris connaissance du nouveau règlement en raison de son absence à la dernière assemblée des copropriétaires.

9. *Pacta sunt servanda.*

Locution latine signifiant que « Les contrats doivent être respectés par les parties qui les ont conclus. » La déclaration est un contrat d'adhésion qui aux termes de l'article 1062 du *Code civil du Québec* lie tous les copropriétaires dès son inscription.

10. *He who seeks equity must do equity.*

Maxime tirée de la common law et connue sous le nom de « théorie des mains propres ». Cette dernière prévoit que toute personne qui se présente devant une cour et qui réclame justice doit elle-même se comporter de manière irréprochable. □

RELISEZ LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ



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



L'HIVER VOUS APPARAÎT LONG. Vous êtes découragé et vous n'osez plus sortir de peur de tomber malade ou de tomber, tout court. Voilà un bon moment pour faire le ménage de vos papiers et, surtout, de retrouver des papiers importants. La résidence que vous détenez en copropriété vaut plusieurs centaines de milliers de dollars; sa détention est rattachée à des documents légaux qui sont essentiels : un contrat d'achat, une déclaration de copropriété, un certificat de localisation. Où sont ces documents?

Vous avez quelque part, chez vous, une fiche qui contient un document plus volumineux que les autres. Ce document a un sceau et le nom d'un notaire sur sa première page. Ce document est possiblement dans une armoire ou dans un tiroir dans votre appartement. Vous l'avez mis distraitement avec vos autres papiers, lorsque le notaire vous l'a transmis à la suite de l'achat de votre condo. Vous l'avez entrevu quelquefois en fouillant dans vos papiers, en constatant qu'il prend de la place. De quoi parle-t-on ici? De la déclaration de votre copropriété.

Retrouvez-là, sortez-là, prenez le temps de la feuilleter, de la lire et de comprendre le fonctionnement de votre syndicat, le rôle des administrateurs, le déroulement de l'assemblée des copropriétaires. Épluchez les règlements, demandez des explications aux administrateurs, si nécessaire. La vie, votre vie en copropriété et la valeur de votre investissement justifient amplement que vous passiez un peu de temps à vous préoccuper de bien connaître ce document et ce qu'il représente. Les copropriétaires qui l'ont fait ne l'ont jamais regretté. Faites comme eux!

Si, au surplus, on vous élit comme administrateur, la déclaration deviendra votre bible. C'est le document qui guidera vos décisions collectives au conseil d'administration. En cas d'hésitation, ou de litige anticipé, vous pourrez demander à un professionnel du droit, avocat ou notaire, spécialiste en copropriété divise, de vous fournir un avis juridique qui orientera, également, vos décisions plus complexes. Conservez toujours à portée de main la déclaration, tous ses amendements et respectez-en les termes : vous serez certainement alors un bon administrateur, auprès duquel les copropriétaires pourront se fier. □



Gestion de Copropriété de la Capitale

Ghislaine Theriault
Présidente

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

info@gestiondelacapitale.com
www.gestiondelacapitale.com



Dufour Cinq-Mars gestion de copropriété Inc.

1535, chemin Sainte-Foy, bureau 200
Québec (Qc) G1S 2P1

Directeur général: Gérald Nicolas

T 418 688 8530 F 418 683 3786

www.dufourcinqmars.ca

gnicolas@dufourcinqmars.ca



T 418 628-5544
F 418 628-6279

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

GROUPEVRSB.COM

ARGUS



PROBLÈMES...

Infiltrations d'eau ? | Maçonnerie ? | Calfeutrage ?

514 624-6536

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

arguss@videotron.ca

www.argusconstruction.ca

Licence RBQ : 2543-4697-04

Pour que les liquidités de vos copropriétaires ne soient plus un obstacle à vos travaux, profitez du programme de financement du RGCQ.



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

Grâce à ce programme, les copropriétaires qui le souhaitent peuvent obtenir du financement pour les travaux sur les parties communes sans engager le syndicat au complet. Obtenez plus d'informations en nous contactant au 514 916-7427, poste 6 ou info@rgcq.org

RÉGION DE QUÉBEC

Acoustique

AcoustiTECH Québec

Architecte

Architecte René Saillant

Arpenteurs-géomètres

ARPÉO Arpenteur-Géomètre inc.
Groupe VRSB inc.

Assurances

Assurances Christian Tardif inc.
et Assurances Accès Général
Assurances PMT Roy
Jessaca Lebreux – La Capitale
Lussier Dale Parizeau inc.

Avocats

Avocats Gagnon, Girard, Julien, Matte
Jolicoeur Lacasse S.E.N.C.R.L.
Stein Monast

Béton

Franchise Béton Surface
Groupe Diamantex

Borne de recharge

AddÉnergie-Flo

Comptable

Rouleau Boissonneault inc.

Conduits Ventilation/Sécheuse

Groupe Nassan inc.

Électricien

Installation Électrique Claude Caron

Entrepreneur peintre

Québec Peinture

Entretien ménager

Entretien Plus que Propre

Évaluation immobilière

Gilbert Deschênes & Associés

Experts-conseils

GICA

Extermination

Exterminapro – Québec
Vextermination

Fenêtres

Fenêtres Magistral
Giguère Portes et Fenêtres

Gestionnaires

Dufour Cinq-Mars
Gestion de Copropriété de La Capitale
Gestion Immobilière Gescorp inc.
Gestion immobilière Lafrance-Mathieu
Habec immobilier
LaMarque Gestion Immobilière
Société immobilière Falco

Ingénieurs

Consultants Facades Plus
Depatie Beauchemin Consultants

Inspection

Charlevoix Québec Inspection
Inspection Services Plus
Planifika

Maçonnerie

Atwill-Morin Québec

Nettoyage de ventilation

Centre de ventilation NCV

Notaires

Gagnon Bujold Notaires
Hamel Notaire
Larochelle et Associés

Paysagement

Le Groupe Vertdure
Les Artisans du Paysage

Peintres

Champoux Peintres
PTP Peintre inc.
Québec Peinture

Planchers

Parquet Royal

Portes et Fenêtres

Vitrierie Lévis

Services professionnels

Service de gestion PWC S.E.C.

Toitures

Multi-Toits inc.
Toiture Quatre-Saisons

Valeur assurable

Gilbert Deschênes & Associés
SPE Valeur Assurable

Fenêtres

Fenêtres Magistral

Gestionnaires

Gest-Co Outaouais inc.
Gestion Allumetières
Gestion GEE DL inc.
Gestion Immobilière Condo Plus
Gestion Immobilière Europe
Gestion immobilière Versailles
Gestion Quanta
Groupe Conseil Pierda (Canada) inc.
Le groupe Dana
Yves Alary Solutions en gestion

Ingénieurs

Consultants Facades Plus
Enerset Consultants

Inspecteur en bâtiment

Inspection Immo-Check

Réparation de béton

Dumoulin et Associés

RÉGION DE L'OUTAOUAIS

Acoustique

AcoustiTECH

Assurances

Lussier Dale Parizeau inc.

Avocats

Gagné Isabelle Patry Laflamme
Leblanc, Donaldson

Chauffage/Climatisation

Navada

Évaluateur agréé

Michel Paquin Évaluations Outaouais inc.

Évaluateur en bâtiment

SPE Valeur Assurable



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

www.rgcq.org

L'avantage de vivre ensemble
privilegescondo.com

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

 jusqu'à 90% up to 90%	 jusqu'à 40% up to 40%	 tarifs avantageux special rates	 jusqu'à 30% up to 30%	 8%	 jusqu'à 100\$ up to 100\$
 15%	 10%	 10%	 10%	 jusqu'à 12% up to 12%	 10%
 10%	 25%	 10%	 10%	 10%	 tarifs avantageux special rates
 jusqu'à 20% up to 20%	 tarifs avantageux special rates	 jusqu'à 15% up to 15%	 tarifs avantageux special rates	 10%	 tarifs avantageux special rates

Proposé par le
RGCQ
Regroupement
des gestionnaires
et copropriétaires
du Québec

POUR CONNAÎTRE LES OFFRES DISPONIBLES
visitez le www.privilegescondo.com

L'EXPOHABITATION DE MONTRÉAL ET LE PAVILLON CONDO

UN TANDEM GAGNANT

L'ExpoHabitation de Montréal fait peau neuve cette année. Son ancien propriétaire, Expo Promotion, a vendu l'événement (en mars 2018) à l'entreprise américaine Marketplace Events LLC. Cette dernière produit 68 salons traitant d'habitation en Amérique du Nord. Il s'en trouve quelque 17 au Canada, incluant le Salon national de l'habitation de Montréal.



ÉTANT DONNÉ que les besoins en expertise locale sont nécessaires, Marketplace Events a délégué Expo Média pour en diriger un certain nombre. Notamment l'Expo-Habitation d'automne, mais surtout celui qui se déroule en hiver, et au sein duquel figure le non moins populaire Pavillon Condo, présenté par le RGCQ. « Notre relation d'affaires avec cet organisme est incontournable, car le Pavillon Condo présente une valeur ajoutée pour l'ExpoHabitation », n'hésite pas à dire Jean Saad, directeur général - Secteur habitation à Montréal chez Expo Média. Et pour cause, puisque son empreinte se distingue dans un secteur d'activité ultraspécialisé au Québec.



Expo Média croit que le Pavillon Condo attire une part non négligeable de visiteurs. D'ailleurs, cet événement figure parmi les attractions dans le plan marketing du Salon. Un sondage sera éventuellement réalisé pour préciser, entre autres, quelle est la proportion des visiteurs qui viennent à l'ExpoHabitation pour se rendre (plus spécifiquement) au Pavillon Condo. « Il s'agit d'une belle addition à notre offre de produits et services », d'ajouter Jean Saad.

Une véritable attraction

Le contrat qui lie les deux parties a donc été reconduit, car de son côté, le RGCQ profite d'un événement qui contribue à forger sa crédibilité. Du 7 au 10 février 2019, cet organisme à but non lucratif en sera à une

D

VOTRE SPÉCIALISTE INDÉPENDANT DE L'ASSURANCE COPROPRIÉTÉ

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



Gaudreau
Assurances

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES ET SERVICES FINANCIERS

Le Pavillon Condo présentera diverses conférences, comme c'est son habitude, dont la pertinence n'a d'égale que l'intérêt qu'elles suscitent auprès du grand public. Les thématiques porteront entre autres sur : les foyers en copropriété; le choix du bon entrepreneur pour réaliser des travaux dans une copropriété; le condo Tout ce qu'il faut savoir; le choix du bon gestionnaire; les copropriétés horizontales et verticales ; répartition des responsabilités, ainsi que la médiation et l'arbitrage pour résoudre les conflits entre copropriétaires.

huitième participation d'affilée à l'ExpoHabitat. « Cet événement fournit une excellente vitrine à la copropriété québécoise. Nul doute qu'il s'agit d'une association gagnante des deux côtés », estime pour sa part Laurent Émery, directeur général du RGCQ. Cette année, le Pavillon Condo présentera, comme à l'habitude, plusieurs conférences qui porteront sur divers sujets liés à la copropriété. Sans oublier des consultations gratuites d'avocats et de notaires.

L'ExpoHabitat 2019 atteindra fort probablement sa capacité maximale d'exposants. Au moment d'écrire ces lignes, le taux d'occupation des kiosques avoisinait les 94 %. Côté visibilité médiatique, l'approche sera sensiblement la même que celle préconisée l'an dernier. « On ne changera pas drastiquement les choses pendant notre première année à la tête de cet événement, car la formule actuelle fonctionne très bien. Ce qui ne nous a pas empêchés de tirer les leçons de l'ExpoHabitat d'automne, qui a eu lieu en 2018, plus particulièrement en ce qui a trait à la communication déployée à l'égard des visiteurs », fait savoir Jean Saad.

Un public âgé de 35 à 54 ans

La tranche d'âge dominante qui assiste à l'événement se situe dans la fourchette des 35 à 54 ans. Elle est constituée d'hommes et de femmes dans une proportion égale (50-50). Quelque 85 % d'entre eux sont des propriétaires résidentiels. Et plus de 75 % gagnent un revenu supérieur à 75 000 \$. Ils se rendent au Salon en couple pour la plupart, afin d'y puiser, entre autres, de nouvelles idées qui alimenteront leurs projets résidentiels. Ceux-ci seront réalisés après en avoir pris la décision conjointement.

À l'instar de l'ExpoHabitat, le Pavillon Condo n'est pas en reste côté originalité. Ses organisateurs déploient, eux aussi, des efforts considérables pour offrir une programmation dont la plus-value est inestimable. Les annonces majeures y sont nombreuses et tout aussi pertinentes les unes que les autres. À titre d'exemple, en février 2014, l'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ lançait un huitième livre, *Achat et vente d'un condo Tout ce qu'il faut savoir*. Nul doute que l'ExpoHabitat et le Pavillon Condo sont complémentaires. Ils comblent divers besoins dans le domaine résidentiel au Québec, si bien que le grand public ne peut qu'en ressortir gagnant et en récolter les bénéfices.

Expo Média produit plusieurs salons grand public dont les thématiques touchent la décoration, la rénovation, les aménagements extérieurs, les vacances et les voyages. Cette entreprise compte une vingtaine d'employés.



**ASCENSEURS
TRANSCO
ELEVATOR**

ENTRETIEN-RÉPARATION-MODERNISATION

FIABILITÉ

Plus de 40 ans d'expérience. Des techniciens qualifiés et formés pour répondre à vos besoins.

ENGAGEMENT

Assurer la sécurité de vos équipements tout en prolongeant leur durée de vie.

EFFICACITÉ

Service rapide, solutions gagnantes, disponibilités 24 heures par jour.

SERVICE PERSONALISÉ

Proximité avec nos clients, flexibilité et transparence en tout temps.

Estimation gratuite – contactez-nous

Ascenseurs Transco inc.
1245B Avenue Laplace
Laval, Québec H7C 2N6
T : 450.661.5355

www.ascenseurstransco.ca
info@ascenseurstransco.ca
RBQ : 2970-5274-94

PROTECTION THERMIQUE POUR VITRAGES HIVER/ÉTÉ



Tous nos produits **SYNERGY** sont certifiés.



Tél. : 514-583-2364

info@ecolosynergy.com



www.ecolosynergy.com

Programme des conférences* présentées au Pavillon Condo de l'ExpoHabitation 2019



Stade olympique – 4141, avenue Pierre-de-Coubertin | Renseignements : www.rgcc.org

Jeudi 7 février 2019

- 14 h Vices de construction et vices cachés
Comment les reconnaître et comment réagir
- 14 h 45 Copropriété par phases
Vivre avec deux niveaux de syndicats :
horizontal et vertical
- 15 h 30 Fonctionnement du conseil d'administration
Droits, obligations et responsabilités
de cet organe décisionnel
- 16 h 15 La location à court terme :
risques et responsabilités
Comment encadrer la location à court terme?

Vendredi 8 février 2019

- 12 h L'après sinistre
Qui assure mon condo et que faire en cas de sinistre?
- 12 h 45 Choisir le bon gestionnaire
Que prendre en compte lors du choix
d'une compagnie de gestion?
- 13 h 30 Tout savoir sur la recharge des véhicules électriques
en condo
Besoins de recharge d'un véhicule électrique,
facteurs influençant le prix d'installation
et exemples à succès
- 14 h 15 Plans et devis, appel d'offres et surveillance
des travaux
Les étapes du succès pour vos travaux
- 15 h Revue de l'année 2018 en copropriété
Jurisprudence, faits saillants, nouveautés
- 15 h 45 Frais de condo : justification et perception
À quoi servent les frais de condo
et pourquoi paraissent-ils parfois élevés?
- 16 h 30 Foyers en copropriété : respectez-vous les normes?
Conformité, prévention et problématiques
liées aux parties communes
- 17 h 15 L'administration de petites copropriétés
Saine gestion avec budget et ressources limités

L'EXPOHABITATION DE MONTRÉAL

aura lieu au Stade olympique du 7 au 10 février 2019. Pour en savoir
davantage à propos de cet événement : 514 527-9221.
Quant au Pavillon Condo, on peut communiquer
avec le RGCQ au 514 916-7427
pour de plus amples renseignements.

Samedi 9 février 2019

- 11 h 45 Nuisances in co-ownership
Noise and odors, how far should these nuisances
be tolerated?
- 12 h 30 Nuisances en copropriété
Bruit et odeurs, jusqu'où doit-on tolérer
ces indésirables?
- 13 h 15 Choisir le bon entrepreneur pour vos travaux
de rénovation ou votre nouvelle propriété
Évitez les problèmes et augmentez vos chances
d'être satisfait du travail de votre entrepreneur
- 14 h La fiscalité des syndicats de copropriété
Assurez-vous de bien connaître les règles fiscales,
car les pénalités peuvent être salées!
- 14 h 45 Fonctionnement d'une assemblée générale annuelle
Ne manquez pas cette étape indispensable de la vie
de votre copropriété
- 15 h 30 Les types de gestion :
autonome, semi-autonome, firme de gestion
Avantages et inconvénients de chaque méthode
de gestion
- 16 h 15 Condo : tout ce qu'il faut savoir
Découvrez les réponses aux questions les plus
fréquemment posées
- 17 h Le fonds de prévoyance
Combien y mettre et comment calculer les besoins

Dimanche 10 février 2019

- 12 h Conflits entre copropriétaires : médiation et arbitrage
Comment éviter les recours judiciaires
- 12 h 45 Assurances en copropriété
Faits vécus et solutions pour éviter des désagréments
- 13 h 30 Tabac, cannabis et l'immobilier
À quoi faut-il penser après la légalisation
du cannabis?
- 14 h 15 Administrateur de condo : tout ce qu'il faut savoir
Pouvoirs, responsabilités, nomination et démission

HORAIRE DU SALON

Jeudi	7 février 2019	12 h à 21 h
Vendredi	8 février 2019	10 h à 21 h
Samedi	9 février 2019	10 h à 21 h
Dimanche	10 février 2019	10 h à 17 h

* À noter que les conférences sont indiquées sous réserve de modification. Consultez le www.pavilloncondo.com pour le programme à jour.



Habitation
de Montréal

CONDOS MAISONS CHALETS

CENTURA
Céramique | Porcelaine | Vinyle | Tapis



**Ouvrez la porte
aux grandes idées!**

7 au 10 février 2019

Stade olympique

expohabitation.ca



Micro-Loft^{MC} Alti des Industries Bonneville



Micro Habitation par Confort Design



Projet PARA-SOL de Bâtiment Pré-Fab et Écohabitation



Une gracieuseté de



Économisez 5\$

À L'ACHAT D'UN BILLET EN LIGNE

Visitez expohabitation.ca
et cliquez sur l'onglet :

BILLETS

* **Code promotionnel :**
RGCQ

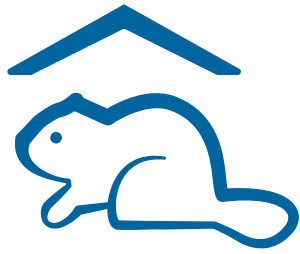
Valide jusqu'au 10 février 2019.

**SUR PRÉSENTATION DE CE COUPON
RGCQ À LA BILLETTERIE***



*Limite d'une offre par personne. Cette offre ne peut être jumelée à aucune autre offre. Non remboursable. Non monnayable. Toutes taxes comprises. Offre valide à la billetterie du Stade olympique du 7 au 10 février 2019. Offre applicable sur le prix régulier pour adulte de 16 \$. Aucun duplicata mécanique ni aucun facsimilé ne sera accepté. La billetterie fermera 1 h avant la clôture quotidienne du Salon.

OU



HOMEBEAVER

Le choix n°1 des syndicats de condos

Détecte toutes les fuites mêmes dans **les murs**;



Le système le plus précis et fiable de toute l'industrie pour les fuites d'eau; détecte des variations aussi faibles que **8 ml d'eau par minute**;



En cas de flot irrégulier d'eau, l'arrivée d'eau principale peut être automatiquement fermée, puis réactivée avec contrôle à **distance**.



contact@homebeaver.net

Honeywell Home

www.honeywellhome.com/en/partners

Bell

Installation provided

RÉCUPÉRATION DES MATIÈRES ORGANIQUES RÉSIDUELLES

L'AVENIR APPARTIENT-IL AUX CONTENEURS SEMI-ENFOUIS?

Les matières organiques résiduelles sont, plus que jamais, ciblées par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MELCC). Ce dernier entend présenter « la voie privilégiée » pour en récupérer davantage, « À l'intérieur d'une stratégie en prévision de 2020. »



« CE PROJET de stratégie reposera sur une approche progressive, ainsi qu'une responsabilisation partagée des intervenants issus du domaine de la gestion des matières organiques », nous dit le MELCC.

La mise en place d'infrastructures pour traiter ces matières sera adaptée au contexte régional, ainsi qu'aux services de collecte. On voudra aussi spécifier les conditions en vertu desquelles elles seront éliminées.

Biométhanisation et compostage

Par ailleurs, Québec entend, d'ici 2022, mettre en exploitation les installations financées dans le cadre du Programme de traitement des matières organiques par biométhanisation et compostage. Le MELCC nous informe qu'à ce chapitre, « Le travail a déjà commencé dans bon nombre de municipalités. Il existe déjà plusieurs installations de traitement des matières organiques au Québec, ainsi que de collectes dans les municipalités. »

Une solution alternative

Les fameux bacs bruns à roulettes, qui sont destinés à recueillir ces matières organiques résiduelles, seront appelés à augmenter en nombre. Cela dit, il existe d'autres options pour collecter ces matières, par exemple en utilisant des conteneurs semi-enfouis. CDL Environnement est une des entreprises qui, depuis

2011, distribue ces produits au Québec et en Ontario. Chez nous, elle en installe dans plusieurs copropriétés en construction.

Ces conteneurs sont faits d'un plastique recyclé à « 100 % ». Conçus selon un principe appelé « rotomoulage », ils sont mis en terre à une profondeur qui atteint six pieds (1,8 mètre), et leur partie supérieure demeure hors sol. À l'épreuve des déversements (jus de lixiviats) souterrains, ils évitent la contamination des nappes phréatiques. Le fabricant québécois Manunor certifie leur « parfaite étanchéité ». Les modèles destinés aux matières organiques ont une capacité de 1300 litres. D'autres formats de 3000 et 5000 litres sont également disponibles.

Manipulation zéro et réduction des odeurs

Par ailleurs, on dit qu'ils éliminent toute manutention et réduisent considérablement les odeurs libérées par les déchets organiques. Cela est rendu possible par le fait d'une température plus basse dans le sol, ce qui freine la prolifération des bactéries. Et comme leur couvercle est scellé hermétiquement, les risques d'attirer des animaux ou des parasites sont pratiquement nuls. Sans oublier que sur le plan esthétique, la partie hors sol est très attrayante. Les déchets que l'on y introduit (dans un sac de levage) se compactent naturellement. Raison : leur poids peut être jusqu'à cinq fois plus lourd que celui des déchets courants.

La partie hors terre de ces conteneurs semi-enfouis est ornée d'un plastique recyclé à 100 %. Celui-ci s'apparente à des essences de bois.



Les sacs de levage sont faits de polypropylène muni d'une doublure interne en toile laminée. Ils peuvent contenir quelque 1 250 kilogrammes de déchets, mais résistent à une charge qui excède les 7 500 kilogrammes. Un camion expressément conçu pour faire la collecte permet, « en trois minutes », leur extraction des conteneurs pour en vider le contenu par la partie inférieure. L'espace requis pour réaliser cette opération est négligeable, car ce véhicule peut ajuster la distance de saisie, grâce à un bras télescopique qui s'apparente à une grue.

L'Europe en avance

Les conteneurs semi-enfouis sont très répandus en Europe. Le concept a été mis au point par un ingénieur copropriétaire sur le vieux continent, qui en avait assez de voir, chaque semaine, des déchets organiques résiduels s'amonceler dans le stationnement de son immeuble.

Pour CDL Environnement, le défi consiste maintenant à pénétrer le marché des copropriétés existantes. Pour l'heure, elles sont peu nombreuses à avoir entendu parler du produit. « Il reste que plusieurs municipalités exigent, depuis quelques années déjà, que les immeubles résidentiels comprenant quatre logements et plus utilisent des conteneurs semi-enfouis. C'est notamment le cas de Mascouche », nous dit Boris Mc Kale, directeur général de l'entreprise et ex-entrepreneur en construction.

Loin de l'objectif à Montréal

En matière de récupération des déchets organiques, l'agglomération de Montréal serait toujours très loin des objectifs provinciaux. On ajoute que la collecte des matières organiques a permis de récupérer quelque 84 810 tonnes dans cette agglomération, ce qui représente une hausse de 19 % par rapport à 2016. Néanmoins, les arrondissements situés dans l'est font particulièrement piètre figure, la plupart étant en deçà de la moyenne montréalaise. « C'est en ces termes que l'édition du *Progrès Saint-Léonard* du 5 septembre dernier exposait la situation, en s'appuyant sur le bilan 2017 des matières résiduelles déposé par l'agglomération de Montréal.

Le service des relations publiques de la Ville de Montréal explique qu'entre l'est et l'ouest, « La situation est fort différente. » La densité est plus

Trois conteneurs semi-enfouis destinés à la récupération des matières résiduelles organiques, au recyclage et à la collecte des déchets suffisent à répondre à la demande de 45 appartements.



grande à l'est, tandis que la superficie des terrains est plus grande à l'ouest, ce qui génère une proportion plus élevée de résidus verts. Les modes de collecte diffèrent aussi. À l'est, les résidus alimentaires et verts sont recueillis séparément, alors que tout est mélangé à l'ouest.

La biométhanisation est un procédé de traitement biologique des matières organiques résiduelles par fermentation. En l'absence d'oxygène, cette fermentation produit un biogaz qui contient du méthane, lequel peut être utilisé comme source d'énergie.

Stratégie 2015-2019

Cela dit, l'agglomération de Montréal poursuit sa stratégie d'implantation des résidus alimentaires 2015-2019. « La première phase d'implantation des collectes de résidus alimentaires sera complétée en 2019, comme prévu, pour tous les immeubles comprenant huit logements et moins qui sont situés dans les arrondissements de Montréal », nous a répondu la Ville de Montréal.

Il reste que le taux de récupération des matières organiques avait été fixé à 60 % en 2017. Or, l'agglomération de Montréal n'a pu faire mieux que 23 % cette année-là. Néanmoins, Montréal estime avoir relativement bien fait dans les circonstances. « Ce bilan reflète les progrès réalisés et les défis à relever pour la réduction et la valorisation des matières résiduelles dans l'agglomération. On note la poursuite de la réduction à la source et une nette progression du taux de récupération », précisait la Ville de Montréal dans un communiqué de presse.

On y ajoutait qu'il faut « poursuivre les efforts pour le déploiement et le taux de participation à la collecte des matières organiques, ainsi que pour atteindre les objectifs gouvernementaux concernant les matières recyclables et organiques ». En 2017, l'agglomération a vu son taux de récupération atteindre les 60,5 % au regard des matières recyclables, et 68 % pour ce qui touche les matériaux secs et les encombrants. Ces derniers sont notamment constitués d'objets en plastique, en bois et en métal de gros volume. Les objectifs gouvernementaux pour ces résidus avaient été établis à 70 % en 2017. □

Le spécialiste des **conteneurs** **semi-enfouis** au Québec



*Idéal pour copropriétés
et immeubles à appartements!*

Design • Écologique • Sécuritaire • Efficace

Collectes gratuites dans plusieurs municipalités



Comment fonctionne la collecte des conteneurs semi-enfouis Totem® ?

Lors de la collecte des conteneurs semi-enfouis, seuls le couvercle et le sac sont levés. La cuve principale reste ancrée dans le sol garantissant la sécurité.

Le sac réutilisable en polypropylène tissé à double épaisseur est positionné au-dessus du camion par l'opérateur pour être vidé.

Une fois vide, le sac est refermé par étranglement avec un système breveté de cordage et est replacé dans la cuve du semi-enfouie.

Les conteneurs semi-enfouis
TOTEM®

Fabriqué au Québec!

Financement facile!

Cuve garantie 10 ans!



CDL
ENVIRONNEMENT

cdlenvironnement.com

VALEUR À NEUF D'UN BÂTIMENT

PLACE À
LA VALEUR DE
« RECONSTRUCTION »

L'adoption du projet de loi 141 est perçue, par certains juristes, comme la première étape qui mènera vers une réforme législative sur la copropriété.

LA LOI contient plusieurs nouvelles dispositions en matière d'assurance pour copropriété, dont le remplacement des termes « valeurs à neuf » par « reconstruction ».

Le coût de reconstruction, tel que défini dans les Normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés, « désigne ce qu'il en coûterait pour rebâtir totalement un immeuble ». Ce coût tient compte des éléments de construction « qui doivent obligatoirement être reproduits », mais également de « ceux qui peuvent être remplacés, sans pour autant nuire au cachet et à l'architecture globale du bâtiment ».

Mises aux normes incluses

Dorénavant, les frais relatifs aux mises aux normes seront également inclus dans le coût de reconstruction, ce qui n'était pas nécessairement le cas auparavant. Ainsi, un édifice incendié qui doit être reconstruit en tout ou en partie, et au sein duquel il faut prévoir un système de gicleurs, pourrait être payé par l'assureur. Pour qu'il en soit ainsi, l'article 1073 du *Code civil du Québec* a dû être revisité, afin d'y inclure plusieurs éléments additionnels.

Parmi ces nouveautés, l'article 1073 prévoit que « Le montant de l'assurance souscrite doit pourvoir à la reconstruction de l'immeuble conformément aux normes, usage et règles de l'art applicables à ce moment. Ce montant doit être évalué au moins tous les cinq ans par un membre de l'ordre professionnel désigné par règlement du gouvernement. » Cette fréquence devrait devenir obligatoire, afin de mettre à jour les coûts de reconstruction. Mais lorsque les nouvelles dispositions prévues à l'article 1073 entreront en vigueur, tout syndicat devra s'assurer qu'il a souscrit un avenant, afin d'être couvert dans le cas où une mise aux normes imposée par une instance publique entrerait en vigueur. Il pourrait notamment s'agir de l'installation de gicleurs.

Mettre fin aux interprétations restrictives

Les syndicats de copropriétaires pourront désormais souscrire d'office un produit d'assurance adéquat. En outre, « Une compagnie d'assurance ne pourra plus donner d'interprétation restrictive à la notion de valeur à neuf, par exemple en



excluant d'une couverture les frais de démolition et de déblais d'un immeuble sinistré », explique pour sa part Yves Joli-Coeur, avocat émérite et secrétaire général du RGCO.

Bien qu'il soit parfois difficile d'évaluer, avec précision, ce qu'il en coûtera pour démolir et déblayer les résidus de construction, on s'entend généralement pour dire que le pourcentage adéquat (sous toute réserve) varie de 10 % à 12 % de la valeur totale de reconstruction. Néanmoins, chaque sinistre comporte ses particularités. Dans les cas extrêmes, ce pourcentage pourrait atteindre jusqu'à 25 %. Il faut comprendre, ici, qu'un incendie peut avoir détruit une partie importante de l'immeuble, voire sa totalité.

« Si le gouvernement détermine clairement (par règlement) les différents éléments qui sont liés à la valeur de reconstruction, advenant un sinistre, cela permettra à tous les joueurs, qu'il s'agisse des syndicats, des copropriétaires et des évaluateurs agréés, d'arriver à un chiffre qui sera beaucoup plus près de la réalité », fait savoir Pierre Babinsky, directeur des communications et des affaires publiques au Bureau d'assurance du Canada (BAC). Il rappelle que le BAC réclame, depuis longtemps déjà, que le gouvernement statue en cette matière, afin que les choses soient claires pour tout le monde. □



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

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

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

info@gdaec.ca
www.gdaec.ca



VOTRE PARTENAIRE DE CONFIANCE



Danielle Macpherson
présidente

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

DÉTECTION DE L'ÉTANCHÉITÉ



Inspection toiture
Inspection façade pour infiltration d'eau
Inspection de façade pour perte énergétique
Loi 122



Montréal 514-316-6743
Québec 418-476-0286
Sans frais 1-844-635-2698
www.centrethermo.com



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

Sinistre
résidentiel mineur

Sinistre
résidentiel majeur

Sinistre
de copropriété



MONTÉRÉGIE/MONTRÉAL
450-468-2033

RBQ : 5633-6829-01

WWW.MIROCONSTRUCTION.COM
INFO@MIROCONSTRUCTION.COM

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

Eau / Feu / Moisissures / Décontamination fongique



Dégât d'eau
Inondation



Feu et
Fumée



Nettoyage
écoresponsable



Analyse d'air
et d'humidité



Intrusion
d'urgence



Christian Harmant,
président

514 806-2181

info@decontaminationharmant.com

decontaminationharmant.com

Certifié



Résidentielle et commerciale

Spécialiste des condominiums et appartements multiples

Service partout dans la région de Montréal !



20, Place Alexandre, #202, LaPrairie, Québec J5R 5T7

VOTE ÉLECTRONIQUE LORS D'ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE COPROPRIÉTAIRES

RÉVOLUTION NUMÉRIQUE AU SEIN DES COPROPRIÉTÉS FRANÇAISES ET ONTARIENNES

La Loi sur les condominiums (Condominium Act, 1998) en Ontario permet, depuis novembre 2017, le vote téléphonique ou électronique, qui peut être exercé avant ou pendant une assemblée de copropriétaires.

MAIS POUR que cela soit possible, tout syndicat doit préalablement adopter un règlement qui autorise cette pratique, au moyen d'un vote favorable à la majorité absolue.

L'un des arguments invoqués pour vanter les mérites du vote électronique consiste à dire qu'enfin, les assemblées générales obtiendront le quorum beaucoup plus facilement, car celui-ci est comptabilisé en vue de l'atteindre. Qui plus est, les copropriétaires n'auront plus besoin d'être présents ou représentés au moyen d'une procuration. On pourra ainsi mieux combattre le taux d'absentéisme endémique lors d'une assemblée, un phénomène qui peut paralyser tout syndicat de copropriétaires qui souhaite prendre d'importantes décisions.

Le vote électronique peut être exercé à l'heure et au lieu de son choix - à moins que ce soit pendant l'assemblée - sur une plateforme Web sécurisée. Les votes sont compilés par un tiers indépendant, ce qui élimine le recours aux scrutateurs, aux bulletins de vote en papier et à leur stockage. Mieux encore : cette façon de faire élimine les besoins en procurations. Fini la rédaction, la distribution, la collecte et la gestion inhérente au processus fastidieux qu'elles supposent.

La France et le vote par correspondance

La France a elle aussi emboîté le pas au « vote par correspondance », il y a quelque temps, en vertu de la loi Elan (Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique). Ceux qui voudront s'en prévaloir pourront le faire avant la tenue d'une assemblée, en remplissant un formulaire. « L'ennui, c'est qu'avec cette nouvelle approche, les copropriétaires ne participent pas aux débats », s'inquiète Olivier Brane, avocat en droit de la copropriété à Paris (France).

Ils pourraient donc être trompés par une réalité différente de celle appréhendée, sans compter qu'ils n'auraient pas le loisir d'entendre les arguments qui plaident en faveur ou contre une résolution, ou de travaux à faire dans leur immeuble. En revanche, les votes qui, à l'issue d'une assemblée, auront évolué « de manière substantielle » seront « considérés comme défavorables ». Mais voilà, « Qui pourra décider du caractère substantiel de l'évolution? Cette disposition risque de générer de nouveaux contentieux », tranche Olivier Brane.

Manipuler une assemblée

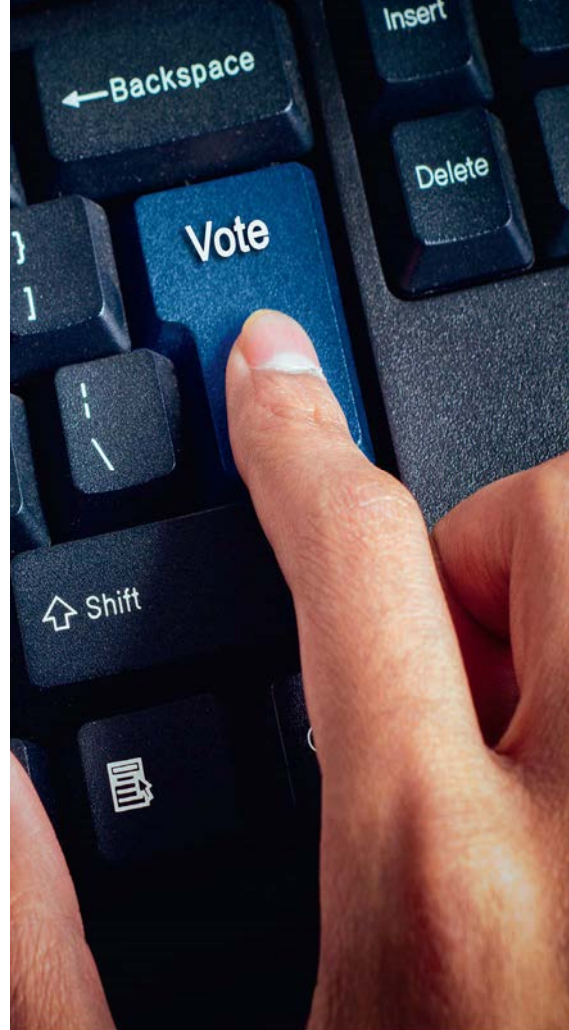
Pour sa part, l'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur, estime « Que dans ces conditions, il devient beaucoup plus facile de manipuler une assemblée. » Pour appuyer ses dires, il évoque entre autres le phénomène du *hijacking* (détournement) dans certaines grandes copropriétés en Amérique du Nord, en raison de copropriétaires qui ont réussi à en prendre le contrôle.

Mais selon l'avocat Ray Leclair, vice-président Affaires publiques chez LAWPRO, une entreprise située à Toronto qui propose de l'assurance titres partout au Canada, le vote électronique pourrait avoir l'effet contraire, c'est-à-dire qu'il préviendrait la prise de contrôle d'une assemblée, par le fait d'une élimination des procurations. Il faut également savoir que tous les copropriétaires n'accepteraient pas, nécessairement, d'être contrôlés par un groupe d'individus souhaitant qu'un vote aille dans une direction. À tout le moins, cette formule permettra un meilleur taux de participation à une assemblée, si bien que ce contrôle deviendrait d'autant plus difficile.

Délibérations et pédagogie

Par définition, une assemblée invite aux délibérations et revêt un caractère pédagogique. Or, le vote électronique ou par correspondance représente l'antithèse du débat, pensent d'autres juristes interrogés sur cette question. Les discussions avant un vote crucial sont justifiées, car elles peuvent faire la différence entre une décision favorable ou non à une résolution. Parfois, un copropriétaire peut changer d'avis après en avoir mieux compris les enjeux. Il faut se rappeler qu'en copropriété, une mauvaise décision peut avoir des conséquences très dommageables pour une collectivité de copropriétaires.

Soulignons que le vote électronique ou par correspondance n'est pas permis au Québec. Mais même si cette pratique était en vigueur chez nous, il s'en trouverait plusieurs qui n'en feraient pas la promotion. Les opinions varient, à ce sujet, et sont loin de faire l'unanimité. □





LIVRE

LES ASSEMBLÉES DE COPROPRIÉTAIRES

DEUXIÈME ÉDITION

Fruit d'un travail méticuleux qui passe en revue l'ensemble des activités propres aux assemblées de copropriétaires, véritable mise à jour des plus récentes avancées en ce domaine, la deuxième édition du *Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires* est maintenant disponible.

LE DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ n'est pas immuable. Il est appelé à changer, tout autant que les règles qui régissent les assemblées de copropriétaires. Cette seconde édition en a tenu compte, afin que les personnes intéressées puissent en bénéficier. L'ouvrage comporte trois volets : un résumé des règles de fonctionnement d'une assemblée; un règlement commenté sur les procédures qui en découlent, ainsi qu'une documentation diversifiée, par exemple des avis de convocation, des ordres du jour et des procès-verbaux.

Une seconde édition revampée

La première édition datait de 2008. Depuis ce temps, une nouvelle jurisprudence en matière d'assemblées est venue bonifier le milieu juridique. Le deuxième tome comprend plusieurs nouvelles décisions rendues par les tribunaux, ainsi que d'autres informations pertinentes qui n'existaient pas il y a 10 ans. Il faut également savoir que depuis ce temps, Yves Papineau, avocat émérite en droit de la copropriété et coauteur du livre, a participé à environ 500 assemblées de copropriétaires.

Plusieurs thématiques ont elles aussi été revampées. Dans la dernière partie de l'ouvrage qui porte sur la contestation des décisions prises en assemblée, on y a ajouté des paragraphes incluant celles rendues par les tribunaux. Les lecteurs pourront en outre apprendre comment contester une décision découlant d'une assemblée, et quels sont les délais impartis pour le faire.

« Le cas de l'usufruitier »

La question qui porte sur l'usufruit était par ailleurs absente. Celui-ci donne le droit à une personne (usufruitier) d'utiliser un bien immobilier, bien qu'elle n'en soit ni la propriétaire ni la locataire. Quant au propriétaire lui-même, il conserve tous les droits qui se rattachent au bien en question, sans pour autant pouvoir y habiter. Or, bien qu'il ne figure pas dans l'ouvrage, le scénario suivant mérite que l'on s'y attarde : il met en scène la propriétaire (nu-propriétaire) d'un appar-



Le budget est adopté par le conseil d'administration, et non par l'assemblée des copropriétaires. Cependant, les administrateurs ont l'obligation de consulter les copropriétaires sur ce budget, à l'occasion d'une assemblée générale, autrement celui-ci sera considéré comme invalide.

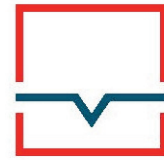
tement qui a donné un droit d'usufruit à sa mère. Par conséquent, sa fille n'a aucun droit d'occupation.

Or, laquelle des deux peut voter les décisions à prendre en assemblée? Réponse : lorsqu'une question touche un changement à la destination de l'immeuble, la substance de la fraction ou la fin d'une copropriété, le droit de vote appartient au nu-propriétaire. Quant au vote attaché à ladite fraction, il appartient à l'usufruitier. L'article 1134 du *Code civil du Québec* définit clairement les balises sur cette question. Étant donné le vieillissement de la population au Québec, plusieurs parents optent pour cette formule, ce qui leur évite les tracas d'être propriétaires, tout en gardant une mainmise sur le bien acheté.

Par ailleurs, dans la troisième partie intitulée « Documentation relative aux assemblées des copropriétaires », quelques nouveaux documents modèles aideront les copropriétaires à y voir plus clair en cette matière. On y retrouve entre autres une feuille de présence, des avis de convocation et des procurations. Il n'est pas exclu qu'un troisième ouvrage puisse être mis sous presse à court ou moyen terme. « J'ai commencé à prendre des notes en vue de le coécrire, dont celles portant sur les assemblées d'information, qui ne nécessitent aucun vote ni quorum pour avoir lieu », fait savoir Yves Papineau, pour qui le présent ouvrage est le dixième à son actif.

Les assemblées générales? Connais pas!

Aussi surprenant que cela puisse paraître, certaines copropriétés ne tiennent aucune réunion annuelle de copropriétaires, bien souvent parce que les administrateurs ne savent pas qu'il faut en convoquer au moins une par année. Dans d'autres cas, notamment dans les très petits ensembles détenus en copropriété, on n'en voit pas la nécessité.



SOCONEX

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

PLUS DE **30** ANS D'EXPÉRIENCE

514 385-0030 soconex.ca



VOTRE EXPERT-CONSEIL POUR LA LOI 122

IDENTIFICATION ET TRAITEMENT DES PATHOLOGIES DU BÉTON

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

WWW.GESCONOREX.CA

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

*Le gardien de
votre confort*



**Calfeutrage
Élite**



**SPÉCIALITÉ:
CONDOMINIUMS**



Un chef de file dans l'industrie

Au fil des années, Calfeutrage Élite s'est taillé une place enviable auprès des syndicats de copropriétaires.

Sachant que vous devrez prendre des décisions importantes au sein du groupe que vous représentez, nous avons donc structuré une offre de services professionnels adaptée aux besoins spécifiques de gestionnaires et copropriétaires qui doivent compter sur un partenaire fiable.



**Calfeutrage
Élite**

514-910-3548 (ELIT)

Montréal Laval Rive-Nord Rive-sud

Calfeutrage Élite inc.

363, Hortense
Laval QC H7P 5C6

Téléphone: 514-910-3548

Télécopieur: 450-736-0788

Internet: www.calfeutrage-elite.com

courriel: info@calfeutrage-elite.com

RBQ: 5629-7856-01

Calfeutrage Élite est membre de:



Calfeutrage Élite est enregistré auprès de:



LIVRE

LES ASSEMBLÉES DE COPROPRIÉTAIRES DEUXIÈME ÉDITION

Autre problème criant : la difficulté à obtenir le quorum, qui est atteint « Lorsque des copropriétaires détenant la majorité des voix sont présents ou représentés (50 % + 1) », précise le *Code civil du Québec*.

« Lors d'une assemblée pendant laquelle j'ai assumé la présidence, il nous manquait 4 % des voix pour obtenir ce quorum. J'ai alors dit aux copropriétaires présents dans la salle d'appeler les absents, afin qu'ils délèguent d'autres personnes pour les représenter, au moyen d'une procuration. Nous avons ainsi pu l'atteindre », se souvient Yves Papineau.

Procurations par messages textes

Certaines procurations ont été transmises par message texte, tandis que d'autres le furent par courriel. La loi ne précise pas la marche à suivre pour les obtenir, ce qui permet d'utiliser différentes plateformes, sans pour autant enfreindre les règles. Il arrive aussi que lors d'une assemblée, des votes ne se prennent pas à la bonne majorité. Ceux qui se font à main levée peuvent être à l'origine d'une prise de décision illégitime. « Il faut donc s'assurer que tous ceux qui lèvent la main sont autorisés à voter; savoir quelles sont leurs quotes-parts et, le cas échéant, comptabiliser le nombre de procurations qui leur a été attribué », prévient Yves Papineau. On voit également des personnes ressortir frustrées d'une assemblée, en raison d'un déroulement à la fois erratique et incohérent. Tout ça parce que le président n'a pas compris son rôle.



Cet ouvrage
a été coécrit
en collaboration
avec la notaire
émérite
Christine Gagnon.

Les oubliés d'un avis de convocation

D'autres situations peuvent avoir des conséquences tout aussi fâcheuses, par exemple des avis de convocation qui n'ont pas été envoyés à tous les copropriétaires. Les grands ensembles en copropriété qui comptent 50 portes et plus pourraient en pâtir, advenant que le quorum ne soit pas obtenu pour cette raison, et qu'il faille reporter l'assemblée. Les personnes qui se sont déplacées pour rien pourraient avoir subi un préjudice.

Par ailleurs, devoir reprendre une assemblée peut être très coûteux. À plus forte raison si la salle prévue à cette fin a dû être louée, faute d'en avoir une disponible dans la copropriété elle-même. S'ajoutent à ces frais les coûts inhérents à l'envoi d'avis de convocation par la poste, ainsi que ceux qui sont nécessaires à l'achat du café, des beignes et de la documentation requise.

En somme, cet ouvrage permet une meilleure compréhension des rouages propres aux assemblées de copropriétaires, qu'elles soient générales, extraordinaires, extraordinaires de transition ou de rattrapage. Tous les intervenants qui évoluent en copropriété (ex. : administrateurs et gestionnaires) devraient le consulter, afin d'appivoiser leur dimension légale. Il répondra à une foule de questions qu'ils se posent, ce qui pourrait transformer une assemblée désagréable en une réunion infiniment mieux structurée. Il en résulterait un possible effet à la baisse sur le taux d'absentéisme, par le fait de copropriétaires beaucoup plus enclins à y participer. □

ProTech IB
Division sciences du bâtiment

LE GÉNIE-CONSEIL AU SERVICE
DES COPROPRIÉTAIRES

Informez-vous sur notre programme de protection du patrimoine collectif pour copropriétés,
un service unique d'accompagnement avantageux.

COMPÉTENCES STRATÉGIQUES

- Ingénieurs et technologues d'expérience
- Évaluateurs agréés pour valeur assumentielle
- Inspecteurs agréés par l'A.I.B.Q.

EXPERTISE TECHNIQUE

- Rapport d'état d'immeuble
- Inspection des façades et parcs de stationnement
- Étude de fonds de prévoyance
- Carnet d'entretien des systèmes mécaniques

SOLUTIONS INNOVATRICES

- Balayage de dalles en béton par géoradar
- Relevé ultra-haute résolution des façades d'immeubles
- Thermographie infrarouge

OPTIMISATION DES COÛTS

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



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

514 992-3537 | www.protechib.ca



FINANCES

ACHETER UN CONDO EST-CE QUE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES EN ONT LES MOYENS?

Deux questions qui tuent circulent en boucle depuis plusieurs années au Québec : est-ce que tous les copropriétaires ont les moyens de faire face aux charges financières d'une copropriété?

AUTREMENT DIT, est-ce que certains d'entre eux devraient s'abstenir d'acheter un condo, étant donné que sans même le savoir, bien souvent, ils n'ont pas les moyens d'accéder à la propriété?

« Les mieux nantis pourront certes s'offrir l'appartement convoité, mais les autres, qui sont sur le seuil financier qui permet l'accession à la propriété, pourraient vivre une situation fort différente », expose François Des Rosiers, professeur titulaire au Département de finance, assurance et immobilier à l'Université Laval. Tout compte fait, ne vaudrait-il pas mieux être un bon locataire, plutôt qu'un propriétaire en constant équilibre sur le « fil du rasoir », par le fait d'une précarité financière chronique?

« En répondant oui à cette question, on vient mettre un frein à l'accession à la propriété, du moins pour les clientèles à risque », d'ajouter François Des Rosiers, qui a coprésidé le Comité consultatif sur la copropriété. Ce comité a déposé un mémoire en 2012 au ministre de la Justice du Québec d'alors, Jean-Marc Fournier, ainsi qu'au CA de la Chambre des notaires du Québec. Il contient des recommandations phares pour que la copropriété québécoise puisse fonctionner plus adéquatement, que ce soit sur le plan législatif ou sur celui de la gestion.

LES CONSTRUCTIONS



TREMCO

Réfection d'enveloppe de bâtiment

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

450 621-2120

info@constructionstremco.com

www.constructionstremco.com

HPDG

associés inc

Services 360° pour Syndicat de copropriété

Gestion

Évaluation de valeur assurable

Comptabilité

Gestion de projet

Consultation auprès de syndicats en difficulté



info@hpdg.ca / www.hpdg.ca

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

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

Votre assemblée de copropriétaires arrive bientôt ?

Cette année, évitez bien des soucis et faites confiance à une équipe de professionnels spécialisés en copropriété.

Le cabinet de Grandpré Joli-Coeur vous propose de vous accompagner dans toutes les étapes entourant la tenue de votre assemblée de copropriétaires :

- Préparation d'avis de convocation
- Rédaction de règlements d'immeuble
- Présidence d'assemblée
- Secrétariat d'assemblée
- Gestion des présences et des votes
- Validation et gestion des procurations
- Et plus encore...

Pour en savoir plus sur nos prestations, contactez-nous au 514 287-9535.



De Grandpré Joli-Coeur

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

avocats - notaires

FINANCES

ACHETER UN CONDO EST-CE QUE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES EN ONT LES MOYENS?

Copropriétaires volatils

Sur le plan pécuniaire, les copropriétaires qui peinent chaque mois à joindre les deux bouts risquent d'être inconfortables. Pourquoi? Parce qu'au moment d'acheter, ils ont péché par « manque de littératie financière et continué de raisonner comme des locataires », constate François Des Rosiers. Ils se sont imaginé faire un bon investissement à long terme, mais n'avaient pas toutes les données en main pour prendre une décision éclairée. Après avoir acquis une propriété, en l'occurrence un condo, il faut entre autres payer les droits de mutation (taxe de bienvenue), l'hypothèque mensuelle, les frais de condo, ainsi que les taxes municipales et scolaires. Cette réalité financière est bien différente de celle vécue par un locataire.

À cela s'ajoutent de possibles cotisations spéciales pour faire réaliser des travaux, en raison d'un fonds de prévoyance insuffisant, voire inexistant, gracieuseté des générations de copropriétaires précédentes qui sont parties sans payer. Dès lors, le cercle vicieux s'installe, car ces travaux risquent d'être reportés, faute d'avoir l'argent nécessaire pour les payer.

« Ça fait des années, maintenant, que l'on répète que les acheteurs de condos doivent s'informer avant de plonger, car se porter acquéreur d'un appartement signifie acheter tout l'immeuble qui l'abrite. Or, quels en seront les impacts sur le patrimoine d'un éventuel copropriétaire? » suggère pour sa part la notaire émérite Christine Gagnon, qui a présidé le Groupe de travail sur la copropriété. Celui-ci a déposé son rapport en mars 2011 au ministère de la Justice du Québec. Christine Gagnon a aussi coprésidé les travaux du Comité consultatif sur la copropriété, en collaboration avec François Des Rosiers. Selon elle, « Les gens ne sont pas toujours suffisamment renseignés, afin d'évaluer correctement le bien immobilier qu'ils comptent acheter. » Pourtant, l'information est disponible, notamment sur Condolegal.com, mais les consommateurs ont-ils le réflexe de s'y référer? Pas si souvent que cela, malheureusement.

Et les banques dans tout ça?

Les banques ont-elles leur mot à dire sur la capacité d'emprunter d'un acheteur? Oui, répond François Des Rosiers : « Les institutions financières doivent, en principe, évaluer la solvabilité des aspirants propriétaires résidentiels, afin de réduire les risques qu'ils ne puissent plus payer leur hypothèque », dit-il. Depuis 2018, une simulation de crise est imposée aux acheteurs résidentiels canadiens. On veut ainsi tester leur capacité à rembourser un prêt hypothécaire. Cette simulation s'applique même si la mise de fonds est supérieure à 20 % du prix d'achat.

Pour l'instant, plusieurs acheteurs dont les ressources financières sont « limitées », voire insuffisantes, traversent les mailles du filet, par exemple les spéculateurs en herbe. « Il existe une catégorie de consommateurs conscients qu'ils n'ont pas les moyens d'acheter un appartement, mais qui le font quand même. Ils espèrent le revendre, une ou deux années plus tard, et encaisser un gain en capital », fait savoir Yves Joli-Coeur, avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, qui était lui aussi membre du Comité consultatif sur la copropriété. Lorsque les valeurs foncières connaissent une tendance à la hausse, ces gens surfent sur une vague spéculative. Mais advenant un retournement de situation,



Le pourcentage minimum à investir au fonds de prévoyance, annuellement, devrait atteindre le taux moyen d'environ 0,8 % à 1 % de la valeur d'un immeuble. Ces pourcentages pourraient être plus élevés et varier en fonction de l'état dans lequel il se trouve, nous dit Réjean Touchette, cofondateur de l'entreprise Cossette & Touchette, qui a développé une expertise en études du fonds de prévoyance.

comme c'est le cas présentement à Québec, où l'offre en copropriété est beaucoup plus grande que la demande, c'est la catastrophe pour ces acheteurs téméraires.

Si le condo acheté se déprécie à court terme, les spéculateurs ne peuvent plus revendre, car leur unité vaut moins que ce qu'ils doivent à la banque. Et comme leur solvabilité n'est pas des plus solides, le bien immobilier risque, tôt ou tard, de faire l'objet d'une saisie. Cette catégorie d'acheteurs, tout comme les autres qui n'ont pas les moyens d'acheter, contribue à la détérioration du parc immobilier détenu en copropriété. Il faut savoir qu'en tant que copropriétaires temporaires et financièrement modestes, ils ne paieront pas toujours leur juste part des charges communes, ce qui obligera les prochaines générations d'acquéreurs à le faire à leur place. La France en sait quelque chose, elle qui a dû investir des sommes d'argent colossales pour rescaper des centaines d'immeubles. Et c'est loin d'être fini! Dans ce pays, de 15 à 20 % des copropriétés sont sérieusement dégradées, notamment parce que des acquéreurs portés vers l'insolvabilité ont acquis un bien immobilier déjà hypothéqué. Lorsqu'ils doivent faire face à un appel de charges prohibitif, ils constatent dès lors le fossé dans lequel ils se trouvent, ou préfèrent jouer à l'autruche jusqu'à ce que la réalité les rattrape.

Copropriétés dégradées au Québec

Le Québec suit la trace des Français au regard des copropriétés fragilisées, qui ne sont plus le fruit d'une imagination fertile. Cette triste réalité commence à prendre forme chez nous. Sur cette question, quelques juristes ont allumé les voyants rouges il y a longtemps déjà, mais l'État québécois a été lent à réagir. N'eût été d'avancées encourageantes sur le plan législatif, en 2018, on aurait pu se demander si la copropriété n'était pas entrée dans une zone de « non-droit ».

Par ailleurs, quelques mois avant que la CAQ accède au pouvoir, l'ex-ministre responsable de la Protection des consommateurs et de l'Habitation, Lise Thériault, a déposé le projet de loi 401 le 12 juin 2018. Celui-ci prévoit diverses mesures législatives pour mieux encadrer les condos. Malheureusement, il est arrivé trop tard et n'a pas pu être adopté à temps, en

raison des élections provinciales du 1^{er} octobre dernier. Lise Thériault a été épargnée par la vague caquiste, mais son parti s'est fait littéralement sortir de l'échiquier politique, si bien que tout est à recommencer. Seule lueur d'espoir pour l'instant : l'adoption du projet de loi 141, qui réformera la loi sur l'assurance en copropriété.

Véritable prélude à cette réforme législative à venir, la loi 141 renferme des dispositions qui feront en sorte qu'éventuellement, certains acheteurs ne pourront peut-être plus devenir copropriétaires. La création d'un fonds d'auto-assurance pour financer la franchise du syndicat, advenant un sinistre, en fournit un bel exemple. Elle représentera une charge supplémentaire à payer, mais éliminera aussi une injustice majeure, qui consiste à imputer un sinistre au copropriétaire qui en est le responsable. En pareille situation, ce dernier doit payer la franchise. Or, l'assurance du syndicat est une mutuelle, en quelque sorte, que tous les copropriétaires paient selon la quote-part qui leur est attribuée. Il est donc aberrant que ce même copropriétaire doive payer la franchise; d'abord collectivement, et ensuite individuellement.

Pas demain la veille

Toutefois, après avoir épluché le dossier relatif à loi 141, l'avocat en droit de la copropriété, Clément Lucas, prévient qu'il ne faut pas se réjouir trop vite. La plupart des dispositions qu'elle renferme, dont le fonds d'auto-assurance, entreront en vigueur après la publication d'un règlement du gouvernement. Dans plusieurs cas, cette publication est assortie d'une date butoir relativement lointaine, qui pourrait aller jusqu'au 13 juin 2020. Par la suite, d'autres délais ont été prévus, si bien que certains articles de loi pourraient n'avoir force de loi qu'en 2022. Et parmi les règlements à être adoptés, il s'en trouve qui le seront à la discrétion du gouvernement, qui n'aura aucune obligation de le faire.

Quant au projet de loi 401, s'il devait être adopté tel quel, il forcerait, lui aussi, les éventuels copropriétaires à y songer deux fois plutôt qu'une avant d'accéder à la copropriété. À la condition que son contenu soit respecté. Ce document prévoit, notamment, l'obligation (pour tous syndicats de copropriétaires) d'instituer une étude du fonds de prévoyance, afin que les sommes requises y soient versées. L'article 1072 du *Code civil du Québec* prévoit déjà cette mesure, mais sème la confusion en stipulant, notamment, que « La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5 % de leur contribution aux charges communes. » Or, plusieurs syndicats tiennent pour acquis que ce pourcentage est suffisant, alors que ce n'est pas le cas la plupart du temps. Par ailleurs, la création d'un carnet d'entretien (révisé régulièrement) deviendrait également obligatoire, pour assurer la maintenance et la conservation du patrimoine bâti des copropriétaires.



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

www.studioexp.ca

Les professionnels du multimédia



ODYSSÉE AQUATIQUE

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

Daniel Delorme 450 680-1698

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

www.odysséeaquatique.com

SEQUOIA

GESTION IMMOBILIÈRE INC. - PROPERTY MANAGEMENT

LE SPÉCIALISTE DE LA COPROPRIÉTÉ

SAVOIR-FAIRE - RIGUEUR - INTÉGRITÉ

ÉQUIPE BILINGUE

GESTION IMMOBILIÈRE
www.sequoias.ca

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

SolutionCondo c'est :

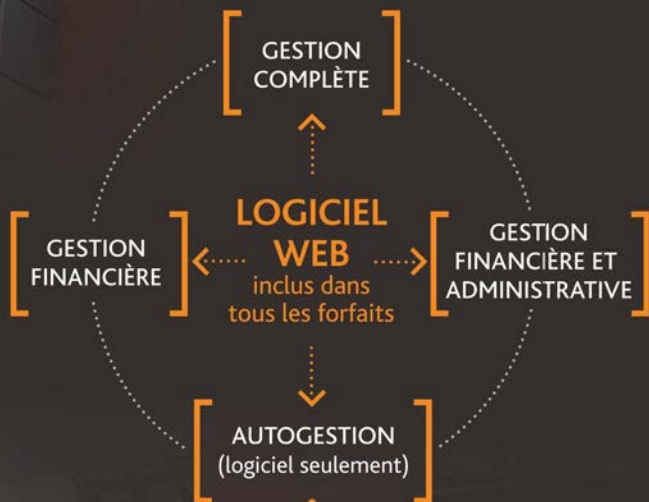
Un logiciel web **exclusif**
dédié à la copropriété

Une équipe de plus de
50 professionnels
de la gestion

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

Plus de 10 000 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 privilegescondo.com.

La solution pour la gestion
de votre copropriété



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

FINANCES

ACHETER UN CONDO EST-CE QUE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES EN ONT LES MOYENS?

Note d'information

Parmi d'autres mesures inscrites dans le projet de loi 401, le législateur obligera une « attestation sur l'état des finances et sur l'état de l'immeuble détenu en copropriété ». Les copropriétaires vendeurs devront également fournir, aux promettant-acheteurs, des renseignements concernant l'immeuble et le syndicat. Ce projet de loi prévoit, par ailleurs, que le gouvernement puisse déterminer, par règlement, certains renseignements qui devraient apparaître dans la note d'information ou dans le contrat préliminaire. Cette information est remise aux acheteurs par le promoteur.

La valeur réelle d'un condo

« Sur le principe et dans les faits, l'étude du fonds de prévoyance, tout autant qu'un carnet d'entretien suivi à la lettre sont nécessaires en copropriété. Au moment



**Les taux d'intérêt
en hausse peuvent
s'ajouter au fardeau
des moins bien nantis
qui accèdent
à la propriété.**

d'acquérir un condo, on pourra ainsi être sûr que le prix demandé correspond à sa valeur réelle », pense Christine Gagnon. Une opinion que partage Réjean Touchette, technologue professionnel, membre du CA du RGCQ Montréal et cofondateur de l'entreprise Cossette & Touchette : « Le seul outil d'évaluation dont l'acheteur dispose est l'étude du fonds de prévoyance », soutient-il.

Ceux qui pensent que le prix d'un appartement peut être négocié à la baisse, en vertu d'un rapport d'inspection réalisé par un professionnel du bâtiment, ne sont pas réalistes. À plus forte raison dans le cas d'un immeuble qui compte plusieurs étages, ou encore d'un gratte-ciel. « Il s'agirait d'une grosse commande dont le prix serait prohibitif », d'ajouter Réjean Touchette. Et advenant que l'acquéreur paie moins cher parce que des travaux majeurs sont à faire, rien ne dit qu'il voudra en assumer les coûts après avoir acquis l'appartement ciblé. En pareille situation, il en résulterait une possible diminution progressive de la valeur marchande du bâtiment. Par le fait même, on ouvrirait la porte à une possible « ghettoïsation » d'un quartier, où certains immeubles n'auraient pas la même valeur que d'autres.

Un immeuble devenu vétuste aura aussi un impact sur l'assurance d'un syndicat. La prime et la franchise risquent d'augmenter et, éventuellement, l'assureur pourrait même refuser de couvrir l'immeuble. On n'a qu'à se souvenir d'Aviva, qui a tourné le dos à la copropriété québécoise en mai 2014. Elle est revenue par la suite, mais désormais, cet assureur veut être certain que les copropriétés qu'il assure sont gérées adéquatement.

Définir le fonds de prévoyance?

Cela dit, Christine Gagnon estime qu'il faudra définir ce que l'on met dans un fonds de prévoyance. « Est-ce que chaque poignée de porte, vis et manivelle de fenêtres devrait y être incluse, ou est-ce que l'on ne devrait pas plutôt miser sur les principaux éléments d'un immeuble? Jusqu'à quel point le fonds de prévoyance doit-il couvrir 100 % des dépenses d'une copropriété? Il n'y a toujours pas de consensus législatif sur cette question. » Néanmoins, il faut garder en tête le principe de l'utilisateur payeur. En copropriété, ceux qui y vivent pour longtemps, ainsi que les autres qui utilisent ce concept résidentiel comme un tremplin pour acheter une maison, doivent payer leur juste part associée à l'usure de l'immeuble. Autrement, ce sont les nouveaux venus qui seront appelés à le faire. Mais dans l'état actuel des choses, on peut se demander si tous le feront.

Lors du démarrage d'une copropriété, si les montants à verser aux charges communes (frais de condo) sont inférieurs à ce qu'ils devraient être, l'immeuble se retrouvera tôt ou tard en déficit d'entretien. Les promoteurs peuvent être responsables de ce phénomène, en instaurant des frais de condos irréalistes qui se perpétuent pendant des années. L'incohérence cultivée par certains copropriétaires doit aussi être pointée du doigt, car leurs actions démesurées contribuent à scléroser un syndicat. Ces personnes se font élire au CA et en prennent le contrôle. Elles croient savoir, mais en réalité, leurs actions improvisées s'éloignent des valeurs que suppose une administration responsable. Leurs relations avec les copropriétaires qui les contredisent sont conflictuelles, au point qu'ils développent parfois une maladie appelée quérulence.

Le mémoire du Comité consultatif sur la copropriété a clairement décrit cette situation, précisant qu'un syndicat peut « connaître des situations de blocage, des abus de majorités ou de minorités, des impasses et des dysfonctionnements ». Pire encore : il peut souffrir de « l'absence d'assemblées de copropriétaires, du non-respect des majorités et de frais de condo inexistant », peut-on lire dans ce document.

Vision commune

Pour accroître les chances qu'une copropriété maintienne le cap vers une bonne santé financière, il faut que dès le départ, tout le monde s'entende sur une vision commune d'entretien et de conservation du patrimoine bâti. Même lorsque le mal est fait, un syndicat de copropriétaires peut s'en sortir, à la condition que tous rament dans la même direction. Et que les moyens financiers soient au rendez-vous. « Cela dit, certains copropriétaires dont le revenu est supérieur à la moyenne ne prêchent pas toujours par l'exemple, loin de là, en raison d'une nonchalance souvent constatée. En fait, ces gens ne sont pas toujours conscients de leurs responsabilités. Il faudra changer cette mentalité », croit François Des Rosiers. Heureusement, le portrait de la copropriété québécoise n'est pas que négatif. Plusieurs syndicats sont en très bonne santé financière, car ils préconisent une saine gestion dans leur immeuble.

Où en sera la copropriété québécoise dans 15 ou 20 ans? François Des Rosiers croit qu'un ajustement s'imposera de lui-même, plus particulièrement dans le segment des copropriétés dites « abordables », ce qui rééquilibrera les choses. « Les acheteurs qui marchent sur la ligne, financièrement parlant, réfléchiront davantage avant d'acquérir une copropriété en mauvais état », pense-t-il.

Plusieurs juristes sont d'avis que pour redonner des ailes à la copropriété québécoise, il faut lui greffer un encadrement législatif adéquat. Sans une réforme qui fait le poids, la situation s'aggravera. « La nature humaine étant ce qu'elle est, on ne pourra pas résoudre les problèmes par la pensée magique. Il faudra bien qu'un jour, l'État fasse ce qu'il faut, afin d'éviter qu'une crise de confiance majeure vienne miner cette formule d'habitation collective. Ainsi, elle pourra demeurer viable pour des décennies à venir », conclut Yves Joli-Coeur. □

Chianetta Avocats

DROIT, MÉDIATION ET
ARBITRAGE EN COPROPRÉTIÉ

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

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

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

Services offerts

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

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

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

T 514.281.5100 W www.calegal.ca

F 514.788.0975 C info@calegal.ca

Le Support sollicite L'AIDE DES COPROPRIÉTÉS

S'investir pour la bonne cause est une activité noble et altruiste. Mais elle peut aussi s'avérer difficile et ingrate à certains moments, en raison d'un manque de « support » pour avancer.



SOCIÉTÉ QUÉBÉCOISE
DE LA DÉFICIENCE
INTELLECTUELLE

L'ORGANISME DE BIENFAISANCE Le Support en connaît un rayon sur cette question. Après avoir surmonté plusieurs difficultés au cours des dernières années, il est en voie de se repositionner adéquatement dans un secteur d'activité hautement compétitif. Et bonne nouvelle : la copropriété aura peut-être son mot à dire pour l'aider à reprendre une place qui lui revient.



de la
SOCIÉTÉ QUÉBÉCOISE DE LA
DÉFICIENCE INTELLECTUELLE

514 725-9797
lesupport.ca



BÉNÉFICIEZ DE LA MEILLEURE GARANTIE POUR VOTRE COPROPRIÉTÉ AVEC HYDROSOLUTION

GARANTIE* DU COMPÉTITEUR

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

GARANTIE** HYDROSOLUTION

CHAUFFE-EAU	10 ANS
PIÈCES	10 ANS
MAIN D'OEUVRE	2 ANS

* Chauffe-eau électrique, Cascade 40.

** Chauffe-eau électrique, HydroSolution par Giant.

— E N P L U S —

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

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

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



PLUS DE

6 000

CHAUFFE-EAU
INSTALLÉS
EN COPROPRIÉTÉ
SEULEMENT EN 2016

PLUS DE

300

SYNDICATS VISITÉS
PAR NOTRE ÉQUIPE
AU COURS DE LA
DERNIÈRE ANNÉE

APPELEZ NOTRE ÉQUIPE
DÉDIÉE AUX GESTIONNAIRES

1 877 326-0606

POSTE 4228

Hydro  **Solution**

RECYCLAGE

LE SUPPORT SOLLICITE L'AIDE DES COPROPRIÉTÉS

Le textile est une matière négligée dans le domaine de la récupération. À preuve, chaque personne jetterait, en moyenne, quelque 24 kilogrammes de vêtements par an. Le Support estime que moins de 40 % du textile est récupéré au Québec. Ce taux est le plus faible parmi toutes les matières qui peuvent être recyclées et réutilisées. « C'est très choquant, car 95 % des déchets textiles enfouis dans nos dépotoirs auraient pu éviter de s'y rendre », déplorent les dirigeants du Support.

Les municipalités resserrent les rangs

S'ajoute à cette réalité « une réglementation municipale qui s'est resserrée, si bien que désormais, l'exploitation des boîtes de récupération du Support est beaucoup plus restreinte », raconte Philippe Siebes, directeur général de cet organisme, qui lance un appel à la coopération des syndicats de copropriétaires qui peuvent les accueillir chez eux. « Cette réglementation découle de plaintes reçues par plusieurs citoyens, en raison de boîtes installées un peu partout. Que ce soit sur des terrains vacants ou sur l'emprise publique. Plusieurs de ces boîtes étaient la propriété de fausses fondations. On a donc jeté le bébé avec l'eau du bain », plaide-t-il.

Et pour cause, puisque cette décision a pénalisé des organismes comme Le Support, qui s'est vu contraint à retirer un grand nombre de boîtes dans la métropole. Quelques campagnes de relations publiques ont donc été menées depuis les deux dernières années, pour tenter d'en arriver à une entente avec les différents arrondissements et les villes du grand Montréal. « Il y avait un problème. Nous l'avons reconnu et proposé un nouveau projet de règlement pour corriger la situation. Mais



Les syndicats de copropriétaires qui souhaitent héberger une boîte bleue, propriété du Support, doivent contacter cet organisme. Un employé se rendra sur les lieux pour analyser les options d'installation possibles. Les boîtes sont habituellement placées à l'extérieur, ce qui facilite la collecte. Néanmoins, des formats plus petits peuvent être installés à l'intérieur d'un immeuble. Notamment au sous-sol.

Les copropriétés qui acceptent d'héberger une ou plusieurs boîtes bleues auront la partie facile. Le Support assumera tous les frais liés à leur installation, à leur entretien et à la propreté des lieux. Cet organisme assurera aussi une collecte régulière, afin d'éviter tout débordement, ainsi que les coûts de l'assurance responsabilité à laquelle il souscrit. Advenant qu'un syndicat ne soit pas entièrement satisfait du service offert, les boîtes seront retirées dans un délai de 72 heures.

jusqu'à présent, nos interventions ne semblent pas porter leurs fruits. » Néanmoins, au moment d'écrire ces lignes, Philippe Siebes était en rencontre avec le Service de l'environnement à la Ville de Montréal.

Les boîtes ont fondu de moitié

Au total, des quelque 477 boîtes mises en place par Le Support dans le grand Montréal, il n'en reste plus que 215 aujourd'hui. C'est donc dire que les surplus (profits) financiers qu'il a distribués pour « la bonne » cause sont passés de 1,6 million, en 2012, à 325 000 \$ en 2015. Précisons que cet organisme redonne 100 % des profits qu'il génère. Les besoins en expansion étaient donc nécessaires, si bien qu'il a fallu trouver d'autres emplacements pour accueillir ces fameuses boîtes bleues.



VOTRE PROPRIÉTÉ. NOTRE PASSION.

YOUR PROPERTY. OUR PASSION.

— GESTION IMMOBILIÈRE
Property Management

— GESTION DE COPROPRIÉTÉS
Condominium Management

— CONSULTATION GRATUITE POUR LES SYNDICATS EN DIFFICULTÉ
Free consultation for condominium associations

EQUIPE BILINGUE / Bilingual team
(514) 341-8827

www.condo-vision.com

Les vêtements recueillis par l'organisme de bienfaisance Le Support, qui est enregistré auprès de l'Agence du revenu du Canada, sont vendus principalement à la chaîne de magasins Village des Valeurs, avec qui il travaille depuis sa création (en 1988). Grâce à cette collaboration assidue, Le Support a pu remettre quelque 20 millions de dollars en aide financière à plus de 300 organismes au Québec, lesquels sont voués au mieux-être des personnes qui vivent avec une déficience intellectuelle. À titre d'exemple, des camps de jour, des services de répit et d'autres services spécialisés ont pu en bénéficier.

Après avoir réfléchi à différentes options, il s'est avéré que la copropriété québécoise figurait parmi l'une d'elles. Philippe Siebes a d'ailleurs été invité au colloque d'automne 2018 du RGCQ, afin d'exposer la situation. Il en a également profité pour inviter les syndicats de copropriétaires à accueillir une, voire plusieurs boîtes sur leur terrain. Pouvoir en disposer chez soi est avantageux, car cela évite parfois les longs déplacements pour y accéder. Jusqu'à présent, cinq copropriétés ont adhéré à l'idée. D'autres sont à venir. Il faudra voir si les démarches entreprises par cet organisme, auprès des syndicats de copropriétaires québécois, sauront se traduire par un franc succès. Une chose est sûre, c'est que l'idée en vaut la chandelle. Il suffit d'y adhérer. □

Pour contacter Le Support
Tél. : 514 725-9797
Adresse Web : lesupport.ca



RAYMOND-JOYAL
Évaluation immobilière et services conseils

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

514 282.6669
RAYMONDJOYAL.CA 1 855 338.4661

Assurance syndicat de copropriété



Yvan Montplaisir
Agent en assurance de dommages
Assurance France Sauvé inc.
Cabinet en assurance de dommages
514 916-3148 | 1 888 916-3148
assurancefrancesauve.com

Affilié à :

La Capitale
Assurances générales

David Ménassé, Adm.A
Président



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

Une équipe de professionnels à votre écoute et à votre service

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



**NOTRE EXPERIENCE
A VOTRE SERVICE**

www.gestaconseil.com
info@gestaconseil.com

Desservant la grande région de Montréal

GESTIONNAIRES MEMBRES



HÉLÈNE WOODS *MBA*
Associée principale
(514) 616-6226



COSIGMA
Cosigma structure inc.

Inspection de façades
Inspection de stationnements
Transformation et réhabilitation structurale
Plans, devis, surveillance des travaux
Expertise

accueil@cosigma.ca
T 514 248.2680

Ingénierie des structures — Génie civil

COSIGMA.CA

1117, Ste-Catherine O. # 502, Montréal, QC, Canada H3B 1H9

SOLUTION DE PAIEMENT SPÉCIALISÉE EN IMMOBILIER GESTIONNAIRES - SYNDICATS AUTOGÉRÉS

UN OUTIL SIMPLE POUR LES BÉNÉVOLES EN AUTOGESTION



- Un outil simple et facile à utiliser par vos bénévoles
- Quelques minutes par mois pour collecter vos sommes dues
- Aucun besoin de logiciel avec notre plateforme Web accessible de partout dans le monde
- Un accompagnement humain et personnalisé au besoin

UN ALLIÉ POUR LES GESTIONNAIRES IMMOBILIERS



- Un guichet unique pour payer vos frais de condos, vos honoraires et vos fournisseurs
- La seule solution de paiement gérant le multi-compte et le multi-institutions financières
- Toutes les meilleures pratiques de l'industrie du paiement électronique réunies au même endroit
- Une expertise-conseil unique en immobilier
- Compatible avec les logiciels immobiliers CondoManager, Hopem, Magex, Acoma et Spectra

Profitez d'un mois d'essai gratuit

Otonomsolution.com

1-855-OTONOM-1 (686-6661)

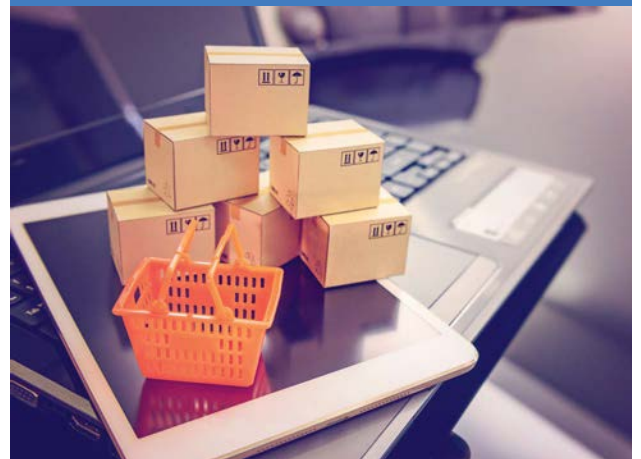
10
ans

Partenaire exclusif
RGCC Regroupement
des gestionnaires
et copropriétaires
du Québec

ADMINISTRATION

PAIEMENT DES FOURNISSEURS

PLUS D'EFFICACITÉ ET DE TRANSPARENCE ENTRE LES ADMINISTRATEURS ET LES GESTIONNAIRES



Les syndicats de copropriétaires emploient de nombreux fournisseurs. Le paiement des multiples factures qui en résultent devient donc un enjeu important pour le conseil d'administration, qui consacre beaucoup de temps et d'énergie à cette tâche.

QUI N'A PAS DÉJÀ VÉCU ce véritable parcours du combattant pour que les fournisseurs soient payés à temps? Cette responsabilité justifie à elle seule, pour nombre de syndicats, la décision de confier la gestion des opérations à un gestionnaire de copropriétés. Même en externalisant ces tâches, les administrateurs restent responsables de valider et vérifier les paiements. Dans ces conditions, comment garder un certain contrôle pour que les sommes payées le soient conformément aux attentes des administrateurs, tout en profitant de l'efficacité du travail du gestionnaire? Heureusement, il existe maintenant des façons de faire qui permettent de trouver ce délicat équilibre.

Qu'est-ce qui a changé?

Dans un passé pas si lointain, le paiement des fournisseurs ne pouvait se faire qu'en argent comptant ou par chèque. Avec l'évolution rapide de la technologie, les PayPal, cartes de crédit, Interac, virement et paiements électroniques ont émergé pour accélérer les paiements et assurer une meilleure traçabilité.

Ces nouvelles façons de faire sont-elles meilleures?

Sauf exception, l'argent comptant n'est plus un choix acceptable pour une bonne traçabilité et sécurité des paiements lors de la gestion des avoirs des syndicats.

Le paiement par chèque répond à ces critères et demeure une bonne option. Toutefois, outre le fait que cela prenne un temps appréciable de préparation et traitement, le tout requiert plusieurs signatures parfois difficiles à coordonner que ce soit par la poste ou par le déplacement des administrateurs. De plus, ce choix est tout de même coûteux puisqu'il entraîne des frais de chèques, enveloppes, timbres et photocopies. Enfin, il ne faut pas oublier le délai de la poste et celui de l'encaissement du paiement par le fournisseur. Le chèque peut donc parfois être encaissé plusieurs jours, voire semaines après sa réception, demandant de garder un œil constant sur le solde bancaire du syndicat.

Le paiement direct, quant à lui, est une avenue intéressante puisqu'il propose une solution rapide, contrôlée entièrement par les syndicats ou gestionnaires et qui offre une traçabilité des sommes. Le fournisseur est payé directement dans son compte bancaire, évitant des retards et possibles pénalités. Finalement, cette option est souvent la moins dispendieuse.

Comment les administrateurs peuvent-ils garder le contrôle des paiements électroniques aux fournisseurs faits par le gestionnaire de copropriété?

Deux niveaux de contrôle s'offrent aux administrateurs. Ils peuvent vérifier la dépense engagée directement sur le relevé de banque ou demander à voir les factures avant paiement.

Une troisième solution, adaptée à la réalité de la copropriété, existe désormais. Elle permet une totale transparence pour le paiement des fournisseurs effectué par les gestionnaires. Tous les paiements sont ainsi approuvés par voie électronique, offrant le même contrôle aux administrateurs qu'avec la signature des chèques, mais avec la rapidité des nouvelles technologies. On parle ici du paiement électronique de fournisseur à approbations multiples.

En quoi consiste le paiement électronique de fournisseur à approbations multiples?

Cette option combine le meilleur des deux mondes : rapidité par le paiement électronique et transparence accrue par l'approbation multiple.

Exiger un système de déboursé électronique à multiples approbations permet de se doter d'une innovation accessible qui fixe les nouvelles normes de bonne gouvernance. Cette transparence est bénéfique aussi bien aux gestionnaires qu'aux administrateurs, le suivi étant clair et efficace des deux côtés.

La firme de gestion prépare le paiement, y associe la facture (et/ou les autres pièces justificatives) et le premier palier d'approbation se fait par le gestionnaire. Les signataires désignés du syndicat reçoivent ensuite un courriel pour approuver le paiement. Ils ont la possibilité de visualiser la facture, puis d'accepter ou rejeter le paiement. Tant que toutes les approbations n'ont pas été données, le processus de paiement ne peut pas se compléter. Cette option permet de configurer autant de signataires qu'en requiert le syndicat et assure ainsi un contrôle et une transparence totale dans les sorties d'argent.

S'engager vers la voie d'une meilleure pratique

Confier la gestion d'une copropriété à un gestionnaire signifie déléguer le quotidien parfois accablant lié à tout ce qui entoure cette tâche. Que ce soit la gestion physique du bâtiment, du milieu de vie, de l'intendance, des contrats de service divers ainsi que l'administration financière, incluant la perception des charges, ces différents aspects sont des poids pour lesquels les bénévoles de conseils d'administration sont heureux de se départir.

Néanmoins, le fait de déléguer ne signifie pas que cela doive se faire aveuglément, comme le dit si bien l'expression *La confiance n'exclut pas le contrôle*. Comme vous le savez, l'argent peut être source de plusieurs conflits et malentendus. Exiger un système de déboursé électronique à multiples approbations permet de se doter d'une innovation accessible qui fixe les nouvelles normes de bonne gouvernance. Cette transparence est bénéfique aussi bien aux gestionnaires qu'aux administrateurs, le suivi étant clair et efficace des deux côtés.

Le RGCC a entrepris des démarches auprès de fournisseurs pour vous donner accès à ce type de service. Parlez-en à votre gestionnaire pour améliorer vos processus de paiement à moindre coût. □

Jean Salvador, président
Otonom Solution

L'EXCLUSIVITÉ DE

**DUMOULIN
& ASSOCIÉS**

Contrat de maintenance préventive pour votre garage de stationnement

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



Notre contrat de maintenance STANDARD comprend, entre autres :

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



Notre contrat de maintenance COMPLET comprend, entre autres :

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




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



Condo Action

Gestion de copropriétés



5890 Monkland, bureau16, Montréal, Québec H4A 1G2
514 666-1060 • info@condoaction.com
www.condoaction.com



IMMOPLEX
Gestion de copropriété, locatif, commercial

IMMOPLEX.COM

EXPERTISE
SERVICE PERSONNALISÉ
PROFESSIONNALISME
DISPONIBILITÉ

@gestion immoplex inc

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

Pour obtenir
les dernières nouvelles
sur le RGCC
et le milieu
de la copropriété

Abonnez-vous
à notre infolettre
au rgcc.org




SINISTRE^{MD}
MONTRÉAL
CONSTRUCTION - NETTOYAGE

*D'un assuré rassuré
à un autre*



- **Travaux d'urgence**
- Service de **barricadage** et sécurisation des lieux
- Dégarnissage d'urgence
- Aspiration et pompage d'eau
- Séchage restauratif
- Sécurisation d'un site temporaire
- Dégarnissage & démolition
- Amiante
- Construction-réparation de dommage

URGENCE
24h/7jours

13160, Métropolitain Est
Montréal QC H1A 4A7
RBQ 5634-0375-01

Tél.: 514 444-6666
urgences@sinistremontreal.qc.ca
www.desgarsdeau.com

GROUPE BOILY

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



estimation gratuite

lavage-de-vitre.com

lavageapression.com

nettoyage-de-tapis.ca

Lavage de vitres en hauteur Copropriété

Lavage de vitres en hauteur

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



boilyentretienimmeubles.com

Nettoyage à haute pression et à vapeur. Enlèvement des graffitis



Ménage quotidien des aires communes de copropriétés



Spécialité | Espaces communs de Copropriétés Camions usines

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

Nettoyage de tapis





FLAIRER LA BONNE AFFAIRE

La Floride vit au rythme des condos. Mais un certain mois de juillet 2007 lui a asséné un KO technique, lorsqu'une crise économique majeure a sévi aux États-Unis.

DANS L'ŒIL DU CYCLONE figuraient les prêts hypothécaires à risque (*subprime mortgage*) qui, après avoir déraillé, ont entraîné la crise bancaire et financière que nous avons connue en 2008. Cette crise a entraîné une pléthore de faillites.

Comme le malheur des uns fait parfois le bonheur des autres, plusieurs Québécois attirés par la chaleur tropicale, la mer et les palmiers de la Floride ont su tirer profit des occasions d'affaires générées par cette crise financière. Nicolas Lapointe, un Québécois de 43 ans, est un de ceux-là. Il a d'abord acquis un condo à Deerfield Beach pour 100 000 dollars américains. L'unité en question était louée 1 150 \$ par mois à un locataire qui vivait dans cet État. Par la suite, cet investisseur a acheté un condo d'une superficie de 1 400 pieds carrés, avec un associé, au 20^e étage d'une tour d'habitation à Miami. L'appartement offre une vue imprenable sur la baie Biscayne et l'océan. Prix à l'achat : 222 000 \$. Trois ans plus tard, l'unité a été revendue pour la somme de 345 000 \$.

Ces profits encaissés lui ont permis d'acheter, avec deux autres investisseurs, une somptueuse résidence située dans une île de Fort Lauderdale. Acquis pour 2,2 millions de dollars, elle est louée quelque 1 750 \$ la nuit, et jusqu'à 13 000 \$ par semaine. Cette unité est pratiquement toujours occupée, résumait le quotidien *La Presse* il y a quelque temps.



Yvan Cournoyer, président du Club d'investisseurs immobiliers du Québec, **Nicolas Lapointe**, propriétaire de plusieurs biens immobiliers acquis en Floride, et **Chantal Martel**, courtière immobilière dans cet État depuis 2007.

Les copropriétaires qui vivent en Floride ont davantage développé le réflexe d'aviser leur syndicat, lorsqu'ils entreprennent des travaux dans leur partie privative.

Faire ses devoirs

Ceux qui croient que la partie a été facile pour lui doivent savoir qu'il n'en est rien. Nicolas Lapointe insiste sur « l'importance d'être un investisseur averti. Il faut savoir ce que l'on achète, ce qui implique de faire ses devoirs ». Les personnes intéressées sont d'ailleurs invitées à participer à une formation donnée là-bas. Intitulée *Réussir en Floride*, elle est présentée par le Club d'investisseurs immobiliers du Québec. La première s'est déroulée du 10 au 14 décembre 2018. Une seconde se tiendra en 2019 pendant la même période. Nicolas Lapointe a organisé, animé et participé à la première en tant que conférencier. Il fera de même en 2019.

S'il y a de bonnes affaires à conclure au regard des condos, en Floride, cela ne doit pas faire oublier que dans cet État, la copropriété est elle aussi régie par un cadre légal. Chantal Martel, une courtière immobilière d'origine québécoise qui y travaille depuis 2007, donne un aperçu de ce que la loi prévoit pour permettre une meilleure protection des acheteurs.

Condominium Rider

Aussi étonnant que cela puisse paraître, la Floride a prévu un document appelé *Condominium Rider* (addenda), qui balise les transactions immobilières résidentielles dans cet État. D'emblée, on y stipule qu'un acheteur doit faire l'objet d'une acceptation par un syndicat. S'il ne passe pas le test, la vente n'aura pas lieu. On veut, entre autres, éviter les candidats qui ont des antécédents criminels. Cet addenda informe également l'acheteur des frais de condo payables chaque mois, et si une cotisation spéciale est dans les cartons.

Le fonds de prévoyance

Les règles concernant le fonds de prévoyance sont passablement différentes des nôtres. « Certains syndicats de copropriétaires préfèrent ne pas en avoir. Ainsi, leurs frais de condo sont moins élevés. Advenant que des travaux majeurs doivent être faits, les copropriétaires occupants assumeront la cotisation spéciale à payer », nous informe Chantal Martel. Rappelons que chez nous, l'article 1072 du *Code civil du Québec* oblige la création d'un fonds de prévoyance suffisant, afin que le moment venu, les parties communes (ex. : les fenêtres) arrivées à échéance puissent être remplacées, et que les travaux majeurs soient financés adéquatement.



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

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

CHAMPS D'ACTIVITÉS

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

EXPERTISE SPÉCIFIQUE

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

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

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

À Miami, tout comme au Québec, les scandales associés aux condos achetés pour blanchir de l'argent ont été nombreux. Désormais, tout acheteur doit prouver que sa transaction ne se fait pas avec de l'argent sale.

Bien évidemment, certains acquéreurs ne veulent pas acheter dans une copropriété où le fonds de prévoyance est inexistant, ou insuffisant. De leur côté, bon nombre d'institutions financières prêteuses sont très frileuses à ce sujet. « Advenant qu'une copropriété n'en ait pas, un prêt hypothécaire ne sera consenti que si la mise de fonds versée par un acheteur équivaut à 25 %, et même 30 % du prix d'achat d'une propriété », prévient Chantal Martel. Cela dit, dans certaines communautés, les sommes à verser dans ce fonds doivent représenter 10 % du montant total des charges communes annuelles.

N'est pas entrepreneur qui veut

Côté travaux à faire dans une copropriété, à l'instar du Québec, ceux-ci doivent être réalisés par des entrepreneurs qualifiés qui sont détenteurs d'une licence. Cette licence est non seulement vérifiée par le syndicat, mais aussi par la ville concernée, qui doit délivrer un permis de construction. À défaut d'observer cette règle, un inspecteur ordonnera l'interruption des travaux entrepris, exigera le démantèlement de tout ce qui a été fait et imposera des amendes. En matière de travaux, la réglementation semble beaucoup mieux appliquée en Floride qu'au Québec où, trop

souvent encore de nos jours, des syndicats font appel aux services d'entrepreneurs qui n'ont pas toujours les compétences requises.

En outre, certains juristes découvrent, après avoir mené des recherches à propos d'un appartement à vendre, que la fin des travaux n'a pas été attestée par les autorités compétentes. Cela peut se produire, notamment, après l'installation d'un système de climatisation ou d'un revêtement de sol dur (membranes acoustiques). En pareil cas, il faut régulariser la situation pour qu'un condo puisse être vendu. Ces attestations, qui peuvent être en attente depuis une dizaine d'années, et parfois même plus, servent à vérifier si les travaux ont été réalisés en conformité avec les normes en vigueur.

Les bonnes affaires dans le domaine de l'immobilier résidentiel se poursuivent, en Floride, pour ceux qui peuvent en saisir les opportunités. Cependant, il faut non seulement maîtriser les rouages d'un secteur d'activité complexe, notamment en ce qui a trait aux condos, mais aussi connaître le cadre législatif qui régit ce concept résidentiel collectif. Ainsi, les investisseurs limiteront les risques de se tromper, tout en réalisant des transactions profitables à moyen et long terme. □

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

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



**Achetez votre condo neuf en toute tranquillité.
Garantie de construction résidentielle
est là pour vous protéger! ***

GarantieGCR.com

*Garantie de construction résidentielle couvre uniquement les bâtiments visés par le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, soit les maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en rangée, les duplex, triplex, quadruplex, quintuplex et les bâtiments de plusieurs unités de copropriété d'au plus quatre unités superposées.



GARANTIE
CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

PROBLÈMES DE FENÊTRES?

*La remise à neuf de fenêtres Fenestra ...
Ne les remplacez pas !*

- *Remise à neuf de tous les types de Fenêtres*
- *Calfeutrage *Monsieur Caulking*^{MD}*
- *Réfection et réparation de murs rideaux*
- *Réhabilitation, optimisation et remplacement de thermos*
- *Traitement des problèmes d'enveloppe du bâtiment*

LE GROUPE 
FENESTRA

groupefenestra.com

514 993-3333

Montréal - Québec - Gatineau - Ottawa

