

Condo

liaison

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

Vol. 23 | N°1 Printemps 2022



RGCQ

REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC



DOSSIER MUNICIPALITÉS

**MAIRES ET MAIRESSES
RÉPONDENT À
NOS QUESTIONS**

FENÊTRES
ENTRETIEN, RÉPARATION
ET REMPLACEMENT

ASSURANCES :
ARTICLE 1074.2
QUATRE ANS PLUS TARD,
ENFIN UNE SOLUTION?

ASSEMBLÉES VIRTUELLES
POSTPANDÉMIE
UNE PRATIQUE
QUI VA DURER



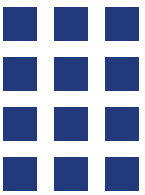
ENVOI DE PUBLICATION
CONVENTION # 42063014

**SERVICE
24 h**

Depuis 1957

Desjardins

SÉCURITÉ DU BÂTIMENT



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

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

info@desjardinsalarmes.qc.ca

RBQ 2733-8649-71

4 Éditorial

32 Nouveaux livres en copropriété

Des éditions mises à jour pour suivre les réformes



34 Rétrospective 2021

Retour sur une année riche en événements

38 Chronique juridique

Article 1074.2 du *Code civil*
Après quatre ans de difficultés, voit-on le bout du tunnel?

43 Chronique gestion

Assemblées virtuelles postpandémie
Une pratique qui va durer

46 Chronique bâtiment

Les fenêtres en copropriété
Entretien, réparation et remplacement

51 Coopératives de propriétaires

Une nouvelle formule hybride entre copropriété et coopérative

57 Retraite de Pierre J. Gravel

Hommage à un bâtisseur

Dossier municipalités

7 Introduction

8 Entrevue avec le maire de LAVAL

14 Entrevue avec la mairesse de LONGUEUIL

18 Entrevue avec le vice-président du comité exécutif de la Ville de MONTRÉAL

22 Entrevue avec le maire de QUÉBEC

28 Fiscalité municipale et copropriété



Info RGCQ

60 Partie commune à usage restreint

62 Présentation de l'équipe du RGCQ

67 RGCQ région de Québec

68 RGCQ région de Gatineau

70 Calendrier des activités printemps 2022



RGCQ

REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Tour d'horizon municipal

PAR YVES JOLI-COEUR, avocat émérite
Secrétaire général du RGCQ

CONCENTRÉE à ses débuts dans les grands centres urbains, comme le Grand Montréal, la capitale nationale ou l'agglomération de Hull-Gatineau, la copropriété s'est peu à peu développée dans tous les coins du Québec, ou presque. Même des régions dites rurales voient maintenant surgir un certain nombre d'immeubles détenus en copropriété divisée.

Le présent numéro brosse un tableau faisant état de la copropriété et de l'habitation en général dans les principales villes du Québec. À tour de rôle, les élus et les élues de Montréal, Laval, Québec et Longueuil exposent les principaux enjeux et projets d'urbanisme de leurs municipalités respectives. Ces villes sont-elles toutes confrontées aux mêmes problèmes d'accès au logement? Quelles sont leurs orientations en matière de transport en commun, d'ensemble résidentiel et de densification du territoire? Où en sont-elles concernant la collecte des déchets et du recyclage, ainsi que le compostage? Ont-elles des projets d'éco-quartiers dans les cartons? Quelle proportion occupe les copropriétés divisées dans ces villes?

Parallèlement à ce portrait, nous abordons en dossier de fond toute la question de la taxation municipale. Il s'agit, comme on le sait, de la principale source de financement des villes pour les services de voirie et d'enlèvement de la neige, l'alimentation en eau et les égouts, les services de police et de sécurité incendie,



Quelle charge représente une maison unifamiliale, par rapport au logement collectif, en matière d'infrastructures municipales?

Est-ce plus rentable pour une municipalité de voir des promoteurs immobiliers construire des copropriétés comptant plusieurs unités résidentielles?

de loisirs et activités culturelles, de collecte des déchets, le recyclage et le compostage. Or, quelle charge représente une maison unifamiliale, par rapport au logement collectif, en matière d'infrastructures municipales? Est-ce plus rentable pour une municipalité de voir des promoteurs immobiliers construire des copropriétés comptant plusieurs unités résidentielles?

Enfin, abordons encore un sujet qui n'a pas fini de faire couler beaucoup d'encre, en plus de causer de multiples problèmes dans les copropriétés : l'impact de l'article 1074.2 du *Code civil du Québec* sur la gestion des sinistres en copropriété. □

Bonne lecture!

Condoliation

Regroupement des gestionnaires
et copropriétaires du Québec – RGCQ
1312, rue Sherbrooke Est
Montréal, QC H2L 1M2
T : 514 916-7427
www.rgcq.org

Rédactrices en chef
Caroline Martel
Véronique Martel

Équipe éditoriale
Adrien Vallat
Hélène Joli-Coeur
Kalia Blais
Laurent Émery

Révision linguistique
Michèle Jean

Publicité
Diane Ménard
d.menard@rgcq.org

Production graphique
Bernard Lamy
Sophie Bellemare
blamylamy@gmail.com

Impression et distribution postale
Transcontinental TC
Boucherville

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





Verrières I, II, III, IV et V.



PASSION
CONDO

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

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

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

gisabelle@lussier.co

T. 514 868-2856

SF. 1 855 526-5243

C. 514.250.8450

Lussier

#1 EN PRÉVENTION DES FUITES D'EAU EN COPROPRIÉTÉ

AKISENS
Gestion des risques | 



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

SYSTÈME INTELLIGENT
DE SURVEILLANCE DES FUITES D'EAU

PROTÉGEZ VOTRE IMMEUBLE CONTRE LES DÉGÂTS D'EAU

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

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

UNE SOLUTION QUI INNOVE DANS LA GESTION DU RISQUE

NOUVEAU DÉTECTEUR AKISENS

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

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



 CONÇU, FABRIQUÉ ET TESTÉ AU QUÉBEC.

www.akisens.com

1.844.333.7018



DOSSIER MUNICIPALITÉ



POLITIQUE MUNICIPALE

LA PLACE DE LA COPROPRIÉTÉ DANS NOS VILLES

LE 7 NOVEMBRE DERNIER, partout au Québec, les gens choisissent leur nouveau conseil municipal. Un vent de changement a soufflé sur certaines municipalités, tandis que la continuité permet à d'autres la poursuite de leurs engagements. Pour bien comprendre les tendances et les enjeux en copropriété au Québec, *Condolaison* s'est entretenu avec les mairesses et maires des plus grandes villes du Québec au sujet de vos préoccupations.

Les parcs de logements en copropriété prennent chaque année une place croissante dans le paysage des municipalités du Québec. De même, l'offre de copropriétés s'est diversifiée, tant sur le plan des typologies des immeubles et des logements que des services et des localisations.

À la lumière des enjeux de l'accès à la propriété, de la participation citoyenne, de la densification et de la lutte aux changements climatiques, il ne fait aucun doute que le marché de la copropriété dans nos villes poursuivra son essor et continuera d'innover. Portrait de la situation et vision d'avenir.

DOSSIER MUNICIPALITÉ

Laval



STÉPHANE BOYER,
MAIRE DE LAVAL

• Population

Population totale (2020) : 442 648
Projection de population pour 2041 : 520 591

• Mises en chantier résidentielles

Tous types de logements confondus | moyenne 2015-2020 : 2056
Logements en copropriété | moyenne 2015-2020 : 660

• Mode d'occupation des ménages privés

(2016, excluant le locatif) : 160 330 ménages privés
Propriétaires = 69,4 %
Propriétaires en copropriété : 9,9 %
Propriétaires autres qu'en copropriété : 59,5 %

• Distribution des logements selon la période de construction de l'immeuble

Avant 1950 : 4 %
1950-1969 : 25 %
1970-1979 : 16 %
1980-1989 : 18 %
1990-1999 : 10 %
2000-2009 : 14 %
2010-2020 : 12 %
Non disponible : 0 %

Sources : À la demande du lecteur



À Laval, nous souhaitons une densification intelligente, où chaque projet de copropriété va contribuer à créer un beau quartier.

Quels sont vos principaux engagements en matière d'habitation et copropriété?

Le constat que l'on fait, comme la plupart des Québécois, est qu'avec la pandémie est venue une hausse fulgurante des prix d'habitation. Nos priorités sont d'aider les jeunes familles à accéder à la propriété et, plus généralement, d'aider les gens à avoir accès à un logement à des prix raisonnables, même si c'est un logement locatif. Je pense que c'est important de mettre les bouchées doubles pour s'assurer que le logement reste abordable au Québec pour tout le monde - que l'on soit propriétaire ou locataire.

Je me suis engagé avec la mairesse de Longueuil à tenir un sommet sur l'habitation afin de tenter de trouver des idées innovantes, en s'inspirant d'initiatives du Québec qui ont davantage à être connues, ou de ce qui se fait à l'étranger et que l'on pourrait importer chez nous. Et s'il y a des changements législatifs ou réglementaires à apporter, on fera le travail nécessaire pour y parvenir.

Quelle place occupe aujourd'hui la copropriété dans le parc immobilier de votre ville et dans son aménagement urbain?

La copropriété joue un rôle important et représente environ le quart des résidences sur notre territoire, soit autour de 25 000 copropriétés et 90 000 maisons unifamiliales.

Qu'en est-il pour le futur? Comment ce mode d'habitation s'inscrit-il dans vos plans d'aménagement?

Les villes vont vers la densification, car il y a plein d'avantages et on ne peut pas réussir la densification sans des projets de copropriétés. En campagne électorale, je parlais de l'importance de protéger nos milieux naturels et nos zones agricoles restantes. Mais ça permet aussi d'avoir un transport en commun qui est plus viable.

Dans le contexte de Laval, les transports représentent 70 % de nos GES; pour réduire notre empreinte carbone, on doit forcément développer davantage de transports en commun, puis procéder à l'électrification des transports. La densification a un rôle positif à jouer là-dedans, au même titre que le développement de commerces locaux, qui s'encouragent mutuellement. La tendance à retrouver une vie de quartier y est aussi pour quelque chose. Par exemple, une boulangerie ou un café qui s'installe dans un quartier de maisons familiales aura un bassin de clientèle potentielle beaucoup moins important que dans un secteur dense avec des copropriétés où la clientèle est beaucoup plus importante et à une distance de marche.

La densification est sur toutes les lèvres en ce moment.

Comment l'imaginez-vous dans votre ville et comment les copropriétés s'inscrivent-elles dans cet effort?

La densification, à Laval comme ailleurs au Québec, permet aussi de ne pas dézonner nos terres agricoles, de protéger nos milieux naturels. À Laval, pour accueillir la croissance de la population, nous allons chercher à redévelopper les quartiers existants en projets plus mixtes.

Il faut aussi bien encadrer la densité parce qu'on veut des beaux projets qui vont créer des quartiers animés. On ne veut pas juste une tour stérile au milieu d'une marre de stationnements. On doit s'assurer qu'il y a une interface avec la rue, que ça crée une atmosphère sur le domaine public. À Laval, nous souhaitons une densification intelligente, où chaque projet de copropriété va contribuer à créer un beau quartier.

La Loi sur la fiscalité municipale prévoit que les municipalités peuvent différencier le taux de taxation entre les immeubles de moins de six logements et ceux de six logements et plus, ce qui n'est pas le cas à Laval. Pourquoi?

Le statu quo sera-t-il maintenu?

Nous allons préserver un taux de taxation uniforme parce que, qu'on habite dans une maison unifamiliale ou dans un condo, chacun reçoit les mêmes services de la Ville - le même droit d'utilisation de la bibliothèque municipale, des piscines, de l'eau potable, par exemple.

Cela étant dit, les propriétaires de copropriété paient quand même moins de taxes. On a vu dans les dernières années que les maisons unifamiliales prennent de la valeur plus rapidement que les condos.

On oppose souvent la construction de copropriété au logement abordable. Pourtant, les copropriétés permettent de mutualiser des dépenses, offrent une option plus abordable aux maisons unifamiliales et répondent aux aspirations d'une grande partie des citoyens d'accéder à la propriété. Comment comptez-vous conjuguer copropriété et abordabilité?

Pour moi, la copropriété est une offre parmi d'autres; elle a sa place dans le milieu urbain, comme les autres. C'est aux acheteurs de choisir en fonction du mode de vie qu'ils recherchent et de leur budget.

Comme maire, je ne suis pas là pour favoriser le développement de copropriétés, mais pour encourager la création d'habitations et m'assurer que l'habitation reste à un prix abordable. Donc un des chantiers qu'on souhaite entreprendre est de voir quel rôle la Ville de Laval peut jouer pour diminuer la spéculation foncière pour qu'il y ait des terrains qui soient accessibles et à bon prix pour construire l'habitation neuve, que ce soit sous forme de copropriétés, de logements locatifs ou autres.



DOSSIER MUNICIPALITÉ LAVAL

De plus en plus de familles envisagent l'achat en copropriété, mais ne trouvent pas d'unité de superficie suffisante. Comment comptez-vous agir pour répondre à leurs besoins?

Les villes évoluent. Autrefois, on construisait beaucoup de maisons unifamiliales, maintenant on va vers la densification. C'est certain que c'est un changement dans nos façons de faire et on devra apprendre à construire des projets qui sont mieux adaptés aux familles.

Des études réalisées à Montréal dans les dernières années ont questionné les familles pour mieux comprendre l'exode vers les banlieues. Il y avait évidemment la question du prix, qui est un des gros déterminants. Mais un autre déterminant important pour les familles est l'accès à un espace où les enfants peuvent jouer dehors, en sécurité - la cour arrière. On pourrait par exemple concevoir une nouvelle façon d'envisager les projets en copropriété pour amé-



nager des cours intérieures ou des terrasses où les enfants peuvent jouer en sécurité à l'extérieur. Je crois qu'on va devoir être peut-être plus créatifs dans la façon d'imaginer les projets pour répondre aux besoins des familles avec des enfants.

Au-delà de la forme ou de la conception des projets, c'est sûr qu'il y a aussi un enjeu financier. Les espaces où on habite sont de plus en plus petits, mais sont aussi de plus en plus chers. Les familles ont nécessairement besoin de plus d'espace, mais n'ont pas forcément plus de revenus. Au contraire, on constate qu'un couple avec enfants a souvent un revenu semblable à celui d'un couple sans enfant, mais a plus de dépenses. Je crois que le déséquilibre entre l'offre et la demande explique aussi la croissance des coûts et la spéculation, ce qui alimente la surenchère. Le Canada est, parmi les pays industrialisés, un des endroits où il se construit le moins d'habitations par 100 000 habitants. Je souhaite qu'à Laval on puisse construire plus facilement du logement pour répondre à la demande, ce qui inclut la demande pour les familles.

PREVIMAGE

Depuis 2001

Voir le bottin 2022

Mécanique du bâtiment & +



Nous sommes les seuls à produire de vraies données pour VOUS...

Consultants, Syndicats, Gestionnaires, Propriétaires, Chargeur de projets, Ingénieurs, Technologues.

Carnet d'entretien - Inventaire - Audit - Fonds de prévoyance & +

Les connaissances appartiennent au bâtiment et l'exploitation aux individus.

Élevez vos stratégies de communications en copropriétés au plus haut niveau

Nous proposons des solutions clés en main en matière d'affichage numérique dans les immeubles à condominiums.

Nous offrons une technologie interactive à la fine pointe ainsi qu'une assistance et un soutien technique complets



CHEFS DE FILE DANS LE DOMAINE DES COMMUNICATIONS EN COPROPRIÉTÉS
Laissez-nous vous aider à révolutionner les échanges entre gestionnaires et résidents

UBMEDIA.CA | 1 (855) 826 3342 | 6701 BOUL. ST-LAURENT, MONTRÉAL H2S 3C8



DOSSIER MUNICIPALITÉ LAVAL

Comment les citoyens et les syndicats de copropriétaires peuvent-ils s'impliquer dans les processus de consultation et de décision de votre ville?

Depuis quelques années, Laval a créé un service de consultation publique. Chaque fois qu'on fait un projet structurant dans un quartier, quand on vient définir le visage d'un bout de quartier pour les 20 prochaines années ou qu'on fasse des ajustements mineurs, on consulte la population de manière systématique. À la Ville, on ne fait pas de distinction, c'est-à-dire que l'opinion de tous les citoyens est importante pour nous, qu'il s'agisse de propriétaires ou de locataires. Cela étant dit, ce qui est intéressant avec la copropriété, c'est que les gens ont un sentiment d'appartenance envers leur communauté, leurs édifices, en plus de leur quartier.

On a eu un exemple à Laval dans Duvernay, où un Loblaws avait fermé ses portes sur un immense terrain. Le propriétaire souhaitait avoir un nouveau zonage pour un nouveau projet. Puis, on a dit d'accord, mais on aimerait que le projet se fasse en amont avec les citoyens, et on a tenu



quatre soirées de consultation publique. On est parti d'une page blanche. Puis, avec les architectes du promoteur, on a identifié, avec les citoyens, leurs besoins. Il y a eu une réelle coconstruction comme ça entre les citoyens et le promoteur du projet. C'est le genre d'opportunités comme ça, je crois, que l'on doit saisir.

C'est certain aussi que d'avoir par exemple un syndicat de copropriétaires qui informe ses membres qu'il a une consultation à venir et qui les mobilise pour participer peut aider la Ville à avoir le poulx des citoyens. En même temps, pour eux, c'est intéressant d'être plus impliqués dans la démarche de la Ville pour développer des quartiers plus à leur image et qui répondent mieux à leurs besoins.

Avec votre homologue de Longueuil, vous avez lancé l'idée d'un sommet sur l'habitation à l'échelle provinciale. Quels sont les enjeux principaux que vous souhaitez y aborder et les pistes de solution que vous envisagez de proposer?

On veut regarder comment amener des solutions pour l'habitation pour l'ensemble de la population. Le logement social est important et on veut plus d'argent pour faciliter la construction du logement social, mais on veut aller plus loin que ça. On veut aborder l'habitation de manière plus holistique.

Il y a déjà plein de choses qui se font. Par exemple, la coopérative d'habitation est un modèle qui fonctionne, que l'on connaît depuis longtemps. Comment peut-on aider les gens qui souhaitent se lancer dans un modèle de coopératives d'habitation, par exemple avec la mise en commun des ressources qui vont les aider à faire lever ces projets-là, ou avec les fiducies d'utilité sociale? Il faut regarder si la Ville peut jouer un rôle dans le financement de certains projets. On commence à voir des projets de cohabitat émerger au Québec. Ça ne répond pas aux besoins de tout le monde, mais ça peut répondre aux besoins d'une part de la population qui recherche un mode de vie plus communautaire. Ce sont toutes des pistes que nous allons explorer. □



Programme pour les syndicats de copropriété.

Aucune hypothèque supplémentaire sur les condos des copropriétaires ni de prêts personnels.

Solutions personnalisées couvrant :

- La rénovation du bâtiment et des aires communes de la copropriété
- Le financement du logement du concierge et des invités
- La gestion de trésorerie

Rafik Ikram • Directeur Régional, Programmes Sectoriels • 514-894-4671

Eric Houle • Directeur Régional, Programmes Sectoriels • 418-446-6480



^{MP} Marque de commerce déposée de la Banque de Montréal.



GESTIONNAIRE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

! AVIS IMPORTANT

Le syndicat doit tenir à la disposition des copropriétaires le carnet d'entretien de l'immeuble et faire une étude du fonds de prévoyance.

La prévention des sinistres passe par un **BON CALENDRIER D'ENTRETIEN**.

- ✓ Air climatisé / Thermopompe
- ✓ Échangeur d'air
- ✓ Système de ventilation
- ✓ Conduits de sècheuses
- ✓ Systèmes de chauffage
- ✓ Nettoyage microbiologique
- ✓ Décontamination, désinfection
- ✓ Éradication des moisissures



RousssoTM
air climatisé • thermopompe • ventilation

RESPIREZ UN AIR MEILLEUR!

1 855 492-3125

roussso.ca | info@roussso.ca

RBQ: 5670-9462-01

ing. Ordre
des ingénieurs
du Québec



DOSSIER MUNICIPALITÉ

Longueuil



**CATHERINE FOURNIER,
MAIRESSE DE LONGUEUIL**

• Population :

Population totale (2020) : 252 828
Projection de population pour 2041 : 279 200

• Mises en chantier résidentielles

Tous types de logements confondus | moyenne 2015-2020 : 1448
Logements en copropriété | moyenne 2015-2020 : 350

• Mode d'occupation des ménages privés

(2016, excluant le locatif) : 105 535 ménages privés
Propriétaires = 54,3 %
Propriétaires en copropriété : 10,9 %
Propriétaires autres qu'en copropriété : 43,4 %

• Distribution des logements selon la période de construction de l'immeuble :

Avant 1950 : 6 %
1950-1969 : 23 %
1970-1979 : 27 %
1980-1989 : 14 %
1990-1999 : 7 %
2000-2009 : 7 %
2010-2020 : 11 %
Non disponible : 5 %

Sources : À la demande du lecteur



Il est souhaitable de valoriser la copropriété, car c'est un modèle de densification douce et de mutualisation de certains espaces et services.

Quels sont vos principaux engagements en matière d'habitation et de copropriété ?

Outre l'organisation d'un sommet national sur l'habitation avec le maire de Laval, nous comptons adopter un règlement d'inclusion et faciliter la conversion d'immeubles commerciaux en logements locatifs. L'une de nos priorités est d'obtenir du gouvernement du Québec le droit de préemption sur les terrains et immeubles multilogements, comme c'est le cas à Montréal.

Nous voulons aussi faire passer de 2 à 3 % le taux d'inoccupation minimal en deçà duquel la conversion d'immeubles locatifs en condos est interdite. Une fois cela établi, nous estimons que le modèle de la copropriété fait partie de l'éventail des solutions pour accéder à la propriété.

Quelle place occupe aujourd'hui la copropriété dans le parc immobilier de votre ville et dans son aménagement urbain ?

Un peu plus de 10 % des ménages longueillois vivent en copropriété, ce qui représente 20 % des propriétaires. On trouve des copropriétés divisées et indivises dans la plupart des secteurs de la ville, allant d'immeubles en hauteur à des maisons jumelées ou en rangée.

Qu'en est-il pour le futur ? Comment ce mode d'habitation s'inscrit-il dans vos plans d'aménagement ?

Nous voulons contrer les rénovictions menant à la conversion de logements en copropriété et aux démolitions pour l'implantation d'immeubles s'intégrant mal au tissu urbain de certains quartiers. Mis à part ces cas, il est souhaitable de valoriser la copropriété, car c'est un modèle de densification douce et de mutualisation de certains espaces et services.

La densification est sur toutes les lèvres en ce moment. Comment l'imaginez-vous dans votre ville et comment les copropriétés s'inscrivent-elles dans cet effort ?

Incontournable face à l'urgence climatique tout en diminuant les coûts des infrastructures, la densification doit se faire de plusieurs façons. Dans de grands espaces sous-utilisés, hors milieu naturel, des projets de grande envergure peuvent prendre place, impliquant souvent la copropriété, voire du cohabitat. Dans les milieux bâtis, on peut insérer de nouveaux bâtiments, certains pouvant être de type copropriété, mais avec des volumes respectant les qualités du milieu, tout en s'assurant de garder des espaces publics diversifiés. Toute construction doit respecter des principes de localisation aux bons endroits et s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain. Nous

souhaitons aussi maximiser la densification dans des milieux comparables à des TODs [NDLR : Aménagement axé sur le transport collectif (Transit Oriented Development - TOD)], où les services essentiels se trouvent à proximité pour ainsi limiter les besoins en déplacement et maximiser la part modale du transport en commun.

Grâce à la loi 16 qui imposera des fonds de prévoyance adéquats, l'un des avantages de la copropriété pour la collectivité est l'entretien par ses occupants de cette portion du parc immobilier, certains immeubles commençant à vieillir. C'est ce que nous souhaitons aussi faire auprès des propriétaires du parc locatif.

La Loi sur la fiscalité municipale prévoit que les municipalités peuvent différencier le taux de taxation entre les immeubles de moins de six logements et ceux de six logements et plus, ce qui n'est pas le cas à Longueuil. Pourquoi ?

Le statu quo sera-t-il maintenu ?

La loi prévoit que le taux des six logements et plus doit se situer entre le taux de base (TB) et 133,3 %* TB. Pour 2022, Longueuil applique une pondération de 102 %* TB, ce qui est légèrement plus que le taux résidentiel des six logements et moins. Dans sa stratégie fiscale, Longueuil demande ainsi un effort similaire à celui de l'unifamilial. En 2022, la hausse de la valeur des six logements et plus était par ailleurs comparable à l'unifamilial. Nous n'avons pas ajusté la pondération, afin de maintenir un effort fiscal équivalent à celui des années antérieures.

Le conseil municipal se montre sensible aux répercussions d'une augmentation de taxes sur les loyers des locataires de toutes les catégories d'immeubles. Des discussions auront lieu cette année pour analyser les effets réels d'une augmentation du facteur de taxation des six logements et plus. Toutefois, si la Ville de Longueuil va de l'avant avec cette stratégie, elle sera appliquée de façon graduelle et sur du long terme.

On oppose souvent la construction de copropriété au logement abordable. Pourtant, les copropriétés permettent de mutualiser des dépenses, offrent une option plus abordable aux maisons unifamiliales et répondent aux aspirations d'une grande partie des citoyens d'accéder à la propriété.

Comment comptez-vous conjuguer copropriété et abordabilité ?

En effet, cela permet à des ménages d'accéder à la propriété à des coûts plus raisonnables qu'avec une maison unifamiliale. Cela peut s'inscrire dans une économie de partage, à condition de ne pas remplacer le parc locatif, dont on doit améliorer la qualité et l'accessibilité.

Beneva le choix n° 1 pour votre syndicat de copropriété

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

Appelez-moi !

Yvan Montplaisir

Agent en assurance de dommages

Assurance France Sauvé inc.*

Agence en assurance de dommages

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

* Partenaire autorisé de Beneva inc., agence en assurance de dommages, distributeur autorisé de La Capitale assurances générales inc. © 2022 Beneva. Tous droits réservés.
M¹ Le nom et le logo Beneva sont des marques de commerce déposées et utilisées sous licence.



Partenaire
autorisé

beneva



DOSSIER MUNICIPALITÉ LONGUEUIL

[...] La mutualisation de l'entretien comporte aussi un avantage indéniable dans un contexte de vieillissement de la population. On peut aussi favoriser le cohabitat, modèle dans lequel la mutualisation des espaces et services est encore plus importante.

De plus en plus de familles envisagent l'achat en copropriété, mais ne trouvent pas d'unité de superficie suffisante. Comment comptez-vous agir pour répondre à leurs besoins?

Si de jeunes ménages voient la copropriété comme un premier accès à la propriété, pour éviter le recours systématique aux unifamiliales, il faut qu'il existe des unités plus vastes, comme pour les appartements d'ailleurs. Nous sommes cependant préoccupés par les augmentations des coûts pour la copropriété, comme pour le reste du marché immobilier, ce qui en limite aussi l'accès.

Comment les citoyens et les syndicats de copropriétaires peuvent-ils s'impliquer dans les processus de consultation et de décision de votre ville?

Favoriser la participation citoyenne sur tous les plans faisait partie de nos engagements principaux et nous avons déjà commencé à y donner suite. En effet, nous avons posé les premiers jalons à la création de notre nouvel Office de participation publique en février et plusieurs comités consultatifs citoyens ont déjà été mis sur pied.

Avec votre homologue de Laval, vous avez lancé l'idée d'un sommet sur l'habitation à l'échelle provinciale. Quels sont les enjeux principaux que vous souhaitez y aborder et les pistes de solution que vous allez proposer?

L'objectif est de trouver des solutions innovantes à la crise de l'accessibilité et de l'abordabilité sur le marché locatif et à la surchauffe



sur le marché immobilier qui freinent l'accès à la propriété. Le droit au logement, sous plusieurs formes, est un défi complexe et il n'existe aucune panacée. En gardant le cap sur l'abordabilité, vu l'augmentation des coûts tant sur le marché locatif que pour la propriété, la qualité du bâti, sa diversité et sa localisation optimale, nous réunissons divers partenaires afin d'explorer les meilleures pratiques au Québec, au Canada et à l'international. L'idée est de réunir les différents acteurs du monde de l'habitation, dont les différents paliers de gouvernement et le secteur privé.

Qu'il s'agisse de construction de logements municipaux, du rachat d'une partie du parc immobilier ou de la conversion d'immeubles pour offrir des habitations à moindre coût, des fiducies d'utilité sociale, du principe des cohabitats, des baux emphytéotiques ou de l'instauration de programmes variés d'accession à la propriété, la réflexion permettra de combiner certaines de ces solutions et de les adapter aux réalités locales. □

GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS DE TOUTES TAILLES

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

www.gestioncorev.com



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

Tél : 514 389-0101

info@gestioncorev.com

Service d'urgence 24/7



PORTES et FENÊTRES

LA SOLUTION CLÉ EN MAIN

pour tous vos travaux de restauration et de réparation
de **PORTES et FENÊTRES**

Google
4.9 ★★★★★

facebook
4.9 ★★★★★

 **REMPLACEMENT
DE VITRES THERMOS**

 **COUPE-FROIDS ET
MÉCANISMES**

 **CALFEUTRAGE**

 **INSERTION DE
PORTES ET VITRAUX**

 **RÉPARATION DE
RAMPES DE VERRE**

 **INSTALLATION ET
REMPLACEMENT
DE MIROIRS**

Gestion de projets avec échéanciers
Respect des budgets établis
Présentation des services aux administrateurs et gestionnaires
Inventaire complet des travaux à effectuer sur la bâtisse
Plus de 20 ans d'expérience



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



DOSSIER MUNICIPALITÉ

Montréal



**BENOIT DORAIS, VICE-PRÉSIDENT
DU COMITÉ EXÉCUTIF ET RESPONSABLE
DE L'HABITATION, VILLE DE MONTRÉAL**

• Population :

Population totale (2020) : 1 821 070
Projection de population pour 2041 : 2 054 725

• Mises en chantier résidentielles

Tous types de logements confondus | moyenne 2015-2020 : 7828
Logements en copropriété | moyenne 2015-2020 : 4365

• Mode d'occupation des ménages privés

(2016, excluant le locatif) : 779 795 ménages privés
Propriétaires = 36,7 %
Propriétaires en copropriété : 12,4 %
Propriétaires autres qu'en copropriété : 24,3 %

• Pourcentage des logements selon la période de construction de l'immeuble :

Avant 1950 : 25 %
1950-1969 : 35 %
1970-1979 : 11 %
1980-1989 : 8 %
1990-1999 : 4 %
2000-2009 : 6 %
2010-2020 : 8 %
Non disponible : 3 %

Sources : À la demande du lecteur



La copropriété abordable reste très certainement une façon pour les ménages d'accéder à la propriété.

Quels sont vos principaux engagements en matière d'habitation et copropriété?

Projet Montréal s'est notamment engagé à créer 60 000 logements abordables pérennes, à élargir l'admissibilité aux subventions à l'acquisition d'une propriété et à créer une certification des propriétaires responsables.

Quelle place occupe aujourd'hui la copropriété dans le parc immobilier de votre ville et dans son aménagement urbain?

Montréal comptait environ 100 000 copropriétés selon le recensement de 2016. Celles-ci prennent une diversité de formes. On trouve de nombreuses copropriétés dans des bâtiments construits avant 1969, autant dans des petits plex que dans des immeubles de six logements et plus. Montréal compte des copropriétés construites dès les années 1980, dont des ensembles emblématiques comme l'immeuble Tropic Nord ou le Sanctuaire. À partir du tournant de l'an 2000, la très grande majorité des mises en chantier à Montréal a été constituée de copropriétés, avec l'exception des dernières années où le logement locatif a davantage la cote.

Qu'en est-il pour le futur? Comment ce mode d'habitation s'inscrit-il dans vos plans d'aménagement?

La copropriété abordable reste très certainement une façon pour les ménages d'accéder à la propriété.

En ce qui concerne la construction neuve, Montréal cherche à atteindre une offre diversifiée qui comprend des copropriétés et logements locatifs au prix du marché, de même que des logements sociaux et abordables. Pour ce qui est du parc de logements existants, la Ville considère avec grande prudence la conversion de logements locatifs en copropriétés. Le parc locatif privé comporte en effet beaucoup de logements plus abordables où habitent des ménages à revenu faible ou modeste. Afin de préserver ce parc, la conversion est très fortement encadrée dans tous les arrondissements et est complètement interdite dans plusieurs d'entre eux.

La densification est sur toutes les lèvres en ce moment. Comment l'imaginez-vous dans votre ville et comment les copropriétés s'inscrivent-elles dans cet effort?

Montréal se développe depuis longtemps par la densification qu'il faut mieux encadrer pour atteindre les différents objectifs de la Ville : créer des milieux de vie complets, un paysage de qualité et une offre rési-

dentielle diversifiée, entre autres. La copropriété constitue un segment important de la construction neuve, particulièrement en milieu dense. On peut s'attendre à ce que cela continue.

La Loi sur la fiscalité municipale prévoit que les municipalités peuvent différencier le taux de taxation entre les immeubles de moins de six logements et ceux de six logements et plus, ce qui n'est pas le cas à Montréal. Pourquoi? Le statu quo sera-t-il maintenu?

La loi permet en effet d'utiliser un taux particulier pour les immeubles résidentiels, mais ne l'oblige pas. Dans les dernières années, la hausse plus rapide des valeurs foncières des propriétés de six logements et plus a entraîné un déplacement des charges fiscales vers cette dernière catégorie d'immeubles. La Ville reste sensible aux variations du marché immobilier dans ses décisions fiscales.

On oppose souvent la construction de copropriété au logement abordable. Pourtant, les copropriétés permettent de mutualiser des dépenses, offrent une option plus abordable aux maisons unifamiliales et répondent aux aspirations d'une grande partie des citoyens d'accéder à la propriété. Comment comptez-vous conjuguer copropriété et abordabilité?

On constate qu'en moyenne, les copropriétés, particulièrement sur le marché de la revente, sont plus abordables que les unifamiliales à Montréal. Cela répond aux besoins de certains ménages, mais pas tous. C'est pourquoi nous avons lancé le Programme pour une métropole abordable, destiné aux accédants à la propriété. Le programme permet d'acheter une copropriété à 80 % de sa valeur marchande. Le prix de revente est également fixé de manière à ce que la propriété reste abordable sur une période d'au moins trente ans. Il s'agit d'un tout nouveau programme lié à notre Règlement pour une métropole mixte, lui-même en vigueur depuis moins d'un an. On commencera à voir les résultats!

Par ailleurs, la Ville offre son Programme d'appui à l'acquisition résidentielle (neuve ou existante) dont de nombreux ménages bénéficient pour l'achat d'une première résidence en copropriété.



DOSSIER MUNICIPALITÉ MONTRÉAL

De plus en plus de familles envisagent l'achat en copropriété, mais ne trouvent pas d'unité de superficie suffisante. Comment comptez-vous agir pour répondre à leurs besoins?

En effet, le marché ne répond pas adéquatement à cette tendance. C'est pourquoi le Règlement pour une métropole mixte introduit des exigences en matière de logement familial, c'est-à-dire des logements de trois chambres répondant aussi à un critère de superficie minimale. Tous les projets neufs doivent en comporter au moins 5 % (au centre-ville) à 10 % (hors centre-ville). Une part des logements abordables, correspondant au quart de la superficie, doit également être des logements familiaux.

Comment les citoyens et les syndicats de copropriétaires peuvent-ils s'impliquer dans les processus de consultation et de décision de votre ville?

La Ville, ses arrondissements et son Office de consultation publique (OCPM) entendent les citoyens sur une diversité de sujets allant de la réglementation d'urbanisme locale aux plans et politiques, en passant par le budget participatif. Le site Web de la Ville rassemble plusieurs informations à ce sujet.



De nombreuses copropriétés montréalaises sont d'anciens plex qui ont été convertis au fil des années. Parmi celles-ci, les copropriétés divisées, beaucoup plus encadrées, vont devoir suivre des exigences strictes d'entretien du bâtiment et de travaux, alors qu'aucune disposition similaire n'existe pour les copropriétés indivises. Qu'envisagez-vous pour garantir la pérennité de cette partie importante du parc immobilier montréalais?

Comme tous les autres bâtiments, les immeubles de copropriétés indivises sont touchés par la réglementation municipale, dont le Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements. De plus, la Ville offre des subventions dans le but d'aider les propriétaires de plex qui entreprennent des travaux par le biais de son programme RénoPlex, accessible aux propriétaires de copropriétés indivises. □

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

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



désormeaux
patenaude inc.

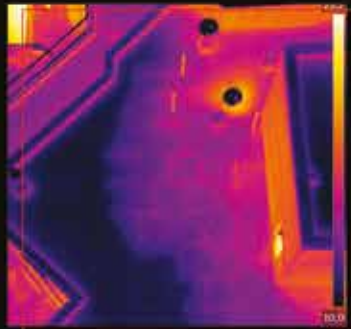
Société de comptables
professionnels agréés

514 437-8800
info@dpcpa.ca
www.dpcpa.ca

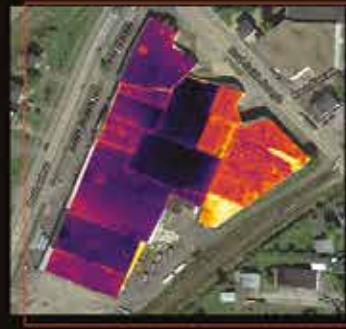
CENTRE DE THERMOGRAPHIE DU CANADA

EXPERTS EN INSPECTION DE TOITURE
ET EN DÉTECTION DES FUITES

FAITES AFFAIRES AVEC NOS EXPERTS AFIN D'OBTENIR UN AVIS
NEUTRE SUR LES CONDITIONS RÉELLES DE VOTRE BÂTIMENT.



IDENTIFICATION DES
ZONES HUMIDES



ORTHOMOSAÏQUE
THERMIQUE



PILOTE CERTIFIÉ
EN THERMOGRAPHIE



MODÉLISATION 3D

NOS SERVICES

INSPECTION DE TOITURE
INSPECTION DE L'ENVELOPPE DU BÂTIMENT
DÉTECTION DE FUITES

VÉRIFICATION DE TRAVAUX
REPRODUCTION 3D
SERVICE D'URGENCE



Région de Montréal : 1-514-316-6743
Sans frais : 1-844-635-2698
ir@centrethermo.com
www.centrethermo.com

DOSSIER MUNICIPALITÉ

Québec



**BRUNO MARCHAND,
MAIRE DE QUÉBEC**

• Population :

Population totale (2020) : 550 326
Projection de population pour 2041 : 604 656

• Mises en chantier résidentielles

Tous types de logements confondus | moyenne 2015-2020 : 3612
Logements en copropriété | moyenne 2015-2020 : 586

• Mode d'occupation des ménages privés

(2016, excluant le locatif) : 252 040 ménages privés
Propriétaires = 53,4 %
Propriétaires en copropriété : 11,1 %
Propriétaires autres qu'en copropriété : 42,3 %

• Distribution des logements selon la période de construction de l'immeuble :

Avant 1950 : 20 %
1950-1969 : 10 %
1970-1979 : 19 %
1980-1989 : 15 %
1990-1999 : 11 %
2000-2009 : 14 %
2010-2020 : 6 %
Non disponible : 5 %

Sources : À la demande du lecteur



Nos règlements d'urbanisme ne nous permettent pas d'imposer un mode de tenure ou de propriété, donc il est difficile de prévoir la place projetée pour la copropriété.

Au cours de la dernière campagne, quels étaient vos principaux engagements liés à l'habitation et à la copropriété?

Au cours de la campagne électorale, nous avons abordé plusieurs aspects de l'habitation. Notamment notre vision pour le réaménagement des terrains entourant le Colisée. Dans une optique de densification moyenne et de déminéralisation du secteur, nous souhaitons implanter un quartier résidentiel composé de 800 unités d'habitation, dont environ 20 % de logements abordables et 20 % de logements, sur 4 à 6 étages. Le secteur deviendrait ainsi un milieu de vie mixte, à proximité de nombreux services.

Étant grandement soucieux des changements climatiques et de ses impacts sur les plus vulnérables, il nous est primordial de densifier les secteurs de la ville de façon intelligente, sans imposer une densification « sauvage » en construisant par exemple des six étages dans des secteurs de maisons unifamiliales. Il est important pour notre administration de répondre à ces besoins de manière équilibrée.

Nous nous sommes également engagés à assouplir la réglementation encadrant la construction de résidences bigénérationnelles afin d'encourager les aînés à rester dans leur milieu de vie.

Quelle place occupe aujourd'hui la copropriété dans le parc immobilier de votre ville et dans son aménagement urbain?

La copropriété est un segment important du parc immobilier sur notre territoire. En 2022, ce parc compte 43 000 unités en copropriété, ce qui correspond à 17 % du parc immobilier. Par contre, on note une diminution de l'attrait de ce mode de tenure par les promoteurs immobiliers dans les nouveaux ensembles résidentiels. Les mises en chantier de copropriétés à Québec ont augmenté tout au long des années 2000 pour atteindre un sommet en 2012 avec la construction de près de 2 000 unités, représentant 44 % des mises en chantier à Québec. Une telle construction a créé un surplus de copropriétés à vendre sur le marché et a amené les constructeurs à réduire de façon importante la mise en chantier de copropriétés. Depuis 2018, elle représente moins de 5 % des mises en chantier.

Qu'en est-il pour le futur? Comment ce mode d'habitation s'inscrit-il dans vos plans d'aménagement?

Nos règlements d'urbanisme ne nous permettent pas d'imposer un mode de tenure ou de propriété, donc il est difficile de prévoir la place projetée pour la copropriété. Par contre, l'augmentation des coûts

de construction et des terrains va probablement amener une plus grande densification. Cette réalité économique pourrait inciter les promoteurs à construire davantage de copropriétés. Le condo est une propriété plus abordable que la maison détachée et pourrait faire l'objet d'une demande plus importante de la part des citoyens.

Par ailleurs, la Ville de Québec s'est engagée à soutenir financièrement les projets d'habitations innovantes. Les projets de copropriété ayant des composantes innovantes en matière sociale, environnementale, ou ayant des caractéristiques financières ou économiques avant-gardistes seront assurément étudiés!

La densification est sur toutes les lèvres en ce moment. Comment l'imaginez-vous dans votre ville et comment les copropriétés s'inscrivent-elles dans cet effort?

La Vision de l'habitation adoptée par la Ville indique ceci : « En plaçant la qualité de vie des citoyens et les principes du développement durable au premier plan, la Ville de Québec mise sur la densification résidentielle réfléchie pour consolider tous les quartiers de la ville dans le respect de leurs caractéristiques et de l'environnement. La densification résidentielle réfléchie s'adapte aux particularités des différents milieux tout en tenant compte des défis urbains relatifs au respect du cadre bâti, au stationnement, au déneigement, au transport collectif et actif, à la circulation, au verdissement et à la préservation des milieux naturels. » Par contre, la Ville ne peut imposer ce mode de propriété dans sa planification et sa réglementation, mais la densification prendra plusieurs formes et la copropriété s'inscrit dans ce développement futur. La responsabilité du mode de propriété revient au promoteur.

La Loi sur la fiscalité municipale prévoit que les municipalités peuvent différencier le taux de taxation entre les immeubles de moins de six logements et ceux de six logements et plus, ce qui n'est pas le cas à Québec. Pourquoi? Le statu quo sera-t-il maintenu?

En vertu de la *Loi sur la fiscalité municipale*, le taux de taxation minimum légal pour les immeubles de six logements et plus ne peut pas être inférieur au taux résidentiel (qui inclut les immeubles d'un à cinq logements). Ainsi, le taux pour les six logements est actuellement au plus bas possible, soit égal au taux résidentiel (taux minimal légal). La Ville de Québec désire poursuivre cette pratique qui permet une égalité entre propriétaires résidentiels.



DOSSIER MUNICIPALITÉ QUÉBEC

On oppose souvent la construction de copropriété au logement abordable. Pourtant, les copropriétés permettent de mutualiser des dépenses, offrent une option plus abordable aux maisons unifamiliales et répondent aux aspirations d'une grande partie des citoyens d'accéder à la propriété.

Comment comptez-vous conjuguer copropriété et abordabilité?

L'accès au logement, qu'il soit locatif ou en propriété, représente un défi pour un grand nombre de ménages. Pour la majorité d'entre eux, le choix d'une habitation est un compromis entre la localisation optimale, le type d'habitation souhaité et la capacité de payer. D'où l'importance

d'assurer une offre de logements adéquate, diversifiée et abordable dans tous les secteurs de la ville, particulièrement le long des grands axes du réseau structurant de transport en commun.

De plus, la Ville donne des incitatifs pour la propriété abordable avec le programme Accès Famille. Ce programme est une aide financière offerte à des familles (propriété neuve avec deux chambres minimum et espace de rangement) sous forme de prêt, sans intérêt ni versement, équivalent à 5,5 % (crédit d'accès) de la valeur de l'habitation pour la mise de fonds nécessaire à l'achat d'une habitation jugé abordable dans le cadre du programme.

FORMA+
Division Réfection de béton

Une expertise incontestable

Projets de type clé en main :

- Démolition robotisée
- Réfection de stationnements
- Coffrage
- Réfection de balcons de béton
- Restauration d'enveloppes de bâtiments
- Soutènement de structures
- Application de membranes d'étanchéité
- Réparation de fissures par procédé d'injection
- Installation de systèmes de drainage

FORMA+
PLUS FORTS, ENSEMBLE

450 664.4989

MAGMA
REFECTION DE BÉTON

Anciennement

RBQ : 5784-1280-01

De plus en plus de familles envisagent l'achat en copropriété, mais ne trouvent pas d'unités de superficie suffisante.

Comment comptez-vous agir pour répondre à leurs besoins?

La Ville de Québec par l'intermédiaire de sa Vision de l'habitation stimulera la réalisation de nouvelles formes d'habitation plus denses qui conservent les caractéristiques d'un logement familial (taille, nombre de chambres, espaces privés), et incluent l'aménagement d'espaces semi-collectifs, comme des cours partagées entre plusieurs familles. À cet effet, des concepts comme Écopropriétés Habitus sont des formes de copropriétés qui cadrent bien avec la Vision de l'habitation, soit une offre pensée pour les familles où une partie de la propriété est mutualisée.

De plus, la Ville impose une norme sur les grands logements, tant pour le condo que pour le locatif. Dans certaines zones, le zonage oblige les promoteurs à offrir un pourcentage minimal de grands logements (établi sur le nombre de chambres ou la superficie), justement pour répondre aux besoins des familles. Par ailleurs, le programme Accès Famille exige des logements avec un nombre de chambres minimum et aide les jeunes familles à devenir propriétaires.

NCV^{30ans}

Les experts en nettoyage
de conduits de ventilation

Le meilleur savoir-faire;
les meilleurs experts!

Marie-Claude Côté

Directrice administrative
et copropriétaire



Téléphone : 418 847-5556 p.102

Cellulaire : 418 953-0610

marieclaud@ventilation-ncv.com

Sans frais : 1 800 567-5557

ventilation-ncv.com 



RBQ-8109-4518-48

gda

Services immobiliers
intégrés

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

418 650-1459

info@gdaec.ca

www.gdaec.ca

Gestion de Copropriété de la Capitale inc.



Ghislaine Thériault
Présidente

info@gestiondelacapitale.com

www.gestiondelacapitale.com

2500, Boul. Jean-Perrin, bureau 201

Québec QC G2C 1X1

418 624-1991

gicainc.

Spécialiste en bâtiment • Gérance de projets

Alain Boucher : Tél. : **418 570-2803** • Téléc. : 418 661-6803
directeur technique

24 de Taillebourg, Québec (Québec) G1C 2R6

batiment@gicainc.com • www.gicainc.com

TOITURES 4 SAISONS

MEMBRE A.M.C.Q./A.C.E.C./A.C.O.



COMMERCIAL - INDUSTRIEL
INSTITUTIONNEL - RÉSIDENTIEL

445, rue des Canetons, Québec (Québec) G2E 5X6

Téléphone : 418 527-1314

Télécopieur : 418 527-1148

www.toitures4s.com

On change le monde un syndicat à la fois

Contactez-nous
afin d'avoir accès à nos
services de gestion

Condo Stratégis inc.
7735 Boul. Provencher,
Montréal (Québec) H1S 2S9
514. 508-6987 poste 302
samuel.grondin@condostrategis.ca
www.condostrategis.ca

Devenez un membre **Stratégis**
pour la gestion de votre collectivité
et vous aurez accès au meilleur
service de gestion qu'il soit incluant

Rapports explicatifs envoyés aux administrateurs
lors des déplacements de nos gestionnaires

Communications constantes
avec les copropriétaires et les administrateurs

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

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



Stratégis



Loi 16 – Pour toutes les copropriétés au Québec



Faites appel à des spécialistes
qui ont produit des centaines de
rapports depuis plus de 15 ans !

Toutes les copropriétés nécessitent un fonds de prévoyance et un carnet d'entretien



spa@stpierreassocies.com
514-596-1992
www.stpierreassocies.com



DOSSIER MUNICIPALITÉ QUÉBEC



Comment les citoyens et les syndicats de copropriétaires peuvent-ils s'impliquer dans les processus de consultation et de décision de votre ville?

Ils peuvent s'impliquer en suivant et en prenant part aux activités de participation publique. Toutes les informations sur l'ensemble des activités de participation publique se trouvent sur le site Web de la Ville.

Après un développement rapide à Québec, le marché de la copropriété a ralenti au cours des dernières années.

Quels sont les facteurs qui expliquent cette tendance?

Selon notre analyse, il y a eu une surproduction d'unités de condo construites durant cette période en partie causée par des délais de préparation de projet plus longs. Le nombre important de copropriétés en vente a fait augmenter les délais de vente et créé une pression à la baisse sur le prix de ces unités. Ces deux éléments ont diminué la rentabilité du promoteur et augmenté le risque de ce type de projet. Considérant l'augmentation du risque pour ce type de projet, les institutions financières ont été plus restrictives.

Quel rôle joueront des projets structurants comme le tramway pour redynamiser le secteur de la copropriété?

Le déploiement du réseau structurant de transport en commun offre une occasion exceptionnelle à la Ville de Québec et à ses partenaires d'agir en amont afin de placer l'inclusion sociale et la mixité au premier plan des éléments à prendre en compte dans la planification. En plus de faciliter la mobilité, ce nouvel équipement urbain offrira des possibilités d'innovation et de consolidation urbaine permettant de façonner des milieux de vie attractifs répondant aux besoins et aux aspirations des citoyens. L'offre de copropriété fera partie de la réponse aux besoins des citoyens. □



Chianetta
Avocats | DROIT, MÉDIATION ET
ARBITRAGE EN COPROPRIÉTÉ

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

Notre cabinet se spécialise en prévention et 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.

Nous vous offrons toute la gamme de services qui vous sont nécessaires, dont :

- Consultations, conseils et avis juridiques
- Médiation et arbitrage
- Recouvrement de charges communes
- Représentation
- Formation adaptée à vos besoins

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

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

T 514.281.5100 W www.calegal.ca

F 514.788.0975 C info@calegal.ca



DOSSIER MUNICIPALITÉ

S'informer, s'impliquer, participer à des consultations publiques, exercer son droit de vote aux élections municipales sont tous des gestes importants de la vie citoyenne de sa municipalité.



FISCALITÉ MUNICIPALE ET COPROPRIÉTÉ

LE LOGEMENT COLLECTIF COMME RICHESSE POUR LES MUNICIPALITÉS

EN TANT QU'INDIVIDU ou propriétaire, cependant, peu souvent considère-t-on le paiement des taxes foncières (ou impôts fonciers) comme un élément nécessaire qui contribue à la santé, à la croissance et à la richesse de la société, ou encore le logement comment étant un allié de taille au bien-être économique de manière générale.

Sujet chaud de l'actualité, l'augmentation de la valeur foncière des propriétés et des taxes afférentes fait couler beaucoup d'encre. Personne n'échappe à la forte tendance à la hausse un peu partout au Québec – la majorité des grandes villes de la province ont d'ailleurs annoncé une augmentation de l'impôt foncier pour l'année 2022, oscillant autour de 2 %.

Comment sont déterminées les taxes foncières d'une copropriété, et à quoi servent-elles? Une année, le montant à payer semble relativement raisonnable, mais la suivante,

surprise, le taux de taxation est ajusté et la facture grimpe (ou est ajusté à la baisse). Pourquoi? Comment payer ces taxes peut-il être bénéfique à l'ensemble de la société? Et quel peut être l'intérêt du logement collectif pour les villes?

Voici un tour d'horizon pour démystifier la taxation municipale et comprendre comment les logements collectifs et la densification peuvent être une source de richesse pour les municipalités, la société et même l'environnement.

TAXES FONCIÈRES, À QUOI ÇA SERT?

Élément de base du régime fiscal municipal québécois, le rôle d'évaluation foncière fait l'inventaire des immeubles situés sur le territoire d'une municipalité et sert de base au calcul des taxes municipales. Il permet ainsi de

répartir la charge fiscale entre les propriétaires fonciers; il est en vigueur pour trois exercices financiers municipaux consécutifs. Il sert aussi de base au calcul de la taxation scolaire – le taux est le même pour tous les immeubles imposables sur un même territoire.

Les immeubles (propriétés résidentielles, commerciales et industrielles) sont donc évalués sur une même base et à une même date. La valeur inscrite au rôle d'évaluation devient l'unité d'évaluation pour l'immeuble, ou un ensemble d'immeubles. C'est l'évaluation foncière municipale qui établit la valeur d'une propriété, sur la base de sa valeur réelle, et qui permet aux municipalités de déterminer le montant des taxes qui seront à payer selon les catégories d'immeubles, incluant celle des immeubles de six logements ou plus. C'est l'ensemble des dispositions de la *Loi sur la fiscalité municipale* – le régime d'impôt foncier

à taux variés - qui encadre le pouvoir des municipalités de fixer des taux de taxe foncière différents selon les catégories d'immeubles. Régulièrement, les administrations municipales adoptent plusieurs taux de taxe différents : un taux de taxe général, un pour les infrastructures, un taux pour la dette, par exemple. À Montréal, même les arrondissements peuvent fixer leurs propres taux de taxe, en plus de ceux de la ville-centre.

Les taux sont établis en multipliant l'évaluation foncière d'une propriété par le taux de taxation municipal (fixé par tranche de 100 \$ d'évaluation) ou scolaire, et sont déterminés annuellement par le budget de fonctionnement de la municipalité. À noter : la *Loi sur la fiscalité municipale* prévoit que les municipalités peuvent différencier le taux de taxation entre les immeubles de moins de six logements et ceux de six logements et plus.

Basées sur l'évaluation foncière, les taxes municipales permettent ainsi de financer, en partie ou en totalité, le coût de prestation des services municipaux, tels la collecte des déchets, les services de police et de sécurité incendie, le traitement des eaux usées, le transport en commun, le service de voirie, de même que celui pour les bâtiments scolaires (éclairage, chauffage, entretien). Les taxes municipales sont donc la principale source de revenus des municipalités québécoises et des commissions scolaires. Et aucun propriétaire n'y échappe - tous les propriétaires d'immeubles doivent payer annuellement ces taxes.

QU'EN EST-IL EN COPROPRIÉTÉ?

S'il y a différents taux qui sont appliqués selon les catégories d'immeubles, il y a également une distinction à faire entre la copropriété divisée et indivise : chacune est considérée comme des unités d'évaluation différentes. Ainsi, dans le cas d'une copropriété indivise, il y aura un seul numéro de lot, ou cadastre, qui décrira l'ensemble de la propriété, et les taxes foncières seront communes entre les propriétaires. Reste à s'assurer que chacun paiera sa part!

Au contraire, les propriétaires de copropriétés divisées ont leur propre numéro de lot;

ils ont aussi leurs propres avis d'imposition (taxes municipales et scolaires) - ce n'est pas la valeur globale de l'immeuble qui est inscrite au rôle d'évaluation foncière. Chaque fraction (partie privative et les droits y afférents dans les parties communes) est une unité d'évaluation distincte. C'est donc la valeur de chaque partie privative, comme prévu à l'article 41 de

la *Loi sur la fiscalité municipale*, qui détermine les taxes foncières. À cela s'ajoute donc la valeur de la quote-part dans les parties communes qui y est attachée : la portion de l'évaluation consentie aux parties communes est divisée en fonction de la quote-part attribuable entre tous les copropriétaires de l'immeuble.



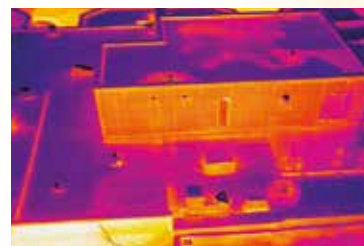
INSPECTION D'IMMEUBLES PAR THERMOGRAPHIE VOIR L'INVISIBLE UN PLUS !

EXPERTISE EN THERMOGRAPHIE DE TOITURE ET DE FAÇADE

VOS PROBLÈMES : NOS SERVICES DE THERMOGRAPHIE

- Bilan de Santé Immobilier
- Inspection de toit plat
- Inspection de façade
- Enduit d'acrylique (SIFE)
- Détection d'eau dans les revêtements
- Détection d'infiltration d'eau
- Glace en bordure de toiture
- Perte de chaleur, inconfort et condensation
- Prévention des incendies électriques

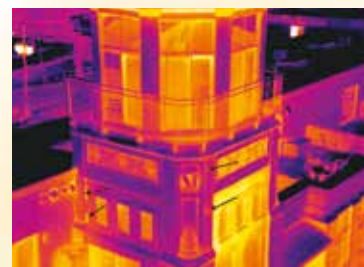
THERMOGRAPHES NIVEAU III ET MAÎTRES INSPECTEURS



Détection d'eau dans la toiture

SERVICES D'INSPECTION PAR DRONE

- Inspection de façade
- Inspection de toiture pentue



Détection d'eau dans le revêtement d'acrylique

DRONE
OPÉRÉ PAR
DES PILOTES
PROFESSIONNELS
BREVETÉS POUR
OPÉRATION
EN ZONE
URBAINE

514 718-8440 | 819 323-8440
admin@thermodroneinspection.com
www.thermodroneinspection.com

À noter : dans certains cas, l'espace de stationnement est considéré comme une partie privative distincte et aura son propre numéro de lot (cadastre). Un copropriétaire recevra donc à ce moment deux comptes de taxes municipales - un pour son unité privative, et un pour le stationnement.

Lorsque la valeur foncière des propriétés augmente, cela peut représenter une hausse de la valeur de l'actif des copropriétaires. Cependant, il importe de ne pas confondre valeur

La densification soucieuse de la qualité des milieux de vie apparaît donc aujourd'hui comme un mode incontournable pour répondre aux enjeux de développement du territoire et de développement durable, et se veut une réponse aux problèmes engendrés par l'étalement urbain.



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

**SPÉCIALISTES
ÉDIFICES
EN HAUTEUR**

LOI 122 : le rapport d'inspection de vos façades est bienvenu

arguss@videotron.ca

www.argusconstruction.ca

License RBQ : 2543-4697-04

marchande et évaluation municipale : il peut y avoir un écart entre la valeur au rôle (établie à une date précise) et un prix de vente, lequel reflète davantage la réalité du marché au moment de la transaction. L'évaluation municipale n'est qu'un indicateur parmi d'autres; l'offre et la demande pèsent toujours dans la balance.

QUEL LIEN ENTRE TAXES FONCIÈRES, LOGEMENT COLLECTIF, DENSIFICATION ET RICHESSE POUR LES MUNICIPALITÉS?

Urgence climatique, empiétement et pression sur les milieux naturels et la zone agricole à des fins résidentielles, encouragement à l'utilisation de l'automobile, dépenses publiques majeures reliées au développement d'infrastructures et de services à la population, l'étalement urbain engendre des coûts considérables pour les municipalités, coûte cher à l'État - et à la société.


Caractérisé entre autres par une faible densité d'habitations, l'étalement contribue aussi à appauvrir les milieux de vie en raison de l'éparpillement des activités et de la suburbanisation (la croissance des zones situées à la périphérie des villes), que l'on connaît communément comme les banlieues. Et historiquement (le concept aurait vu le jour en période d'après-guerre, dans les années 1950 et se serait accéléré dès les années 1970, entre

autres en raison de l'augmentation généralisée des ménages à posséder une automobile), il entretient de faibles valeurs foncières en marge des centres urbains - un attrait pour les ménages à la recherche de l'abordabilité de ces milieux d'accueil.

La densification soucieuse de la qualité des milieux de vie apparaît donc aujourd'hui comme un mode incontournable pour répondre aux enjeux de développement du territoire et de développement durable, et se veut une réponse aux problèmes engendrés par l'étalement urbain. De plus en plus de municipalités au Québec intègrent d'ailleurs la densification dans les plans d'aménagement et de développement du territoire, comme c'est effectivement le cas pour les villes de Laval, Longueuil, Montréal et Québec depuis plusieurs années.

Par ailleurs, pour élargir leur assiette fiscale, les municipalités cherchent à accueillir de nouveaux résidents et à répondre aux besoins en logements. En outre, plus la densité de la population est forte, plus la valeur des maisons est élevée. Construire par exemple des habitations de six étages et plus, entre autres des copropriétés, permettrait de densifier des secteurs d'une ville tout en rentabilisant les infrastructures existantes, par la réduction de l'impact de la hausse des valeurs foncières, et l'augmentation des revenus liés aux taxes foncières. Un milieu de vie plus compact représente ainsi des économies importantes associées aux coûts de construction et d'entretien des infrastructures : construire de nouveaux projets immobiliers là où les infrastructures sont déjà présentes assure des économies substantielles.

La densification (en hauteur) comporte d'autres avantages : rentabilisation des services de transport collectif ou l'aménagement de services publics comme une école; diminution de l'empreinte du bâtiment au sol; contribution au dynamisme et à la vitalité économique locale. En privilégiant des aménagements axés sur le transport collectif, elle permet également de réduire les distances de déplacement en favorisant l'accessibilité et la mobilité durable.

Donc, il est possible de comprendre que les villes soient portées vers une certaine élévation, mais elles doivent aussi considérer tout ce qui participe à la construction d'un milieu de vie vivant, attractif, plus vert et répondant aux besoins de tous ceux et celles qui y habitent. La ville est après tout un milieu de vie humain et vivant. Et qui sait, la ville de demain se construira peut-être sur nos toits! 



INFILTRATION MONTREAL
DETECTION DE FUITES D'EAU

Détection d'infiltration d'eau

L'avantage Infiltration Montréal - Votre problème réglé rapidement



Cause trouvée à 100%
Nous garantissons de trouver la source de l'infiltration. Expertise et diagnostic fiables permettant des réparations ciblées.



Sans Démolition
Nous trouvons la cause grâce à des instruments à la fine pointe de la technologie. Aucune démolition dans 99% des cas.



Tarif fixe
Service rapide et personnalisé avec un tarif fixe pour mieux contrôler vos coûts et limiter les mauvaises surprises. Rapport détaillé fourni dans les 24-48h suivant l'intervention.

514 742 5933
service@infiltrationmontreal.com



LIVRES DE RÉFÉRENCE SUR LA COPROPRIÉTÉ ÉDITIONS MISES À JOUR

Les ouvrages *Administrateur de condo Tout ce qu'il faut savoir* (2^e édition) et *L'assurance condo Tout ce qu'il faut savoir* (2^e édition) ont été substantiellement et minutieusement revus et bonifiés, afin de prendre en compte les récentes réformes des projets de loi 16 et 141, lesquelles ont profondément modifié la législation encadrant ce concept d'habitation en copropriété.



LE PROJET DE LOI 16 a introduit plusieurs nouvelles dispositions touchant notamment l'entretien du bâtiment, la déclaration de copropriété, le registre de copropriété, les obligations du conseil d'administration et du promoteur, les transactions et les assemblées de copropriétaires. À noter parmi ces nouvelles dispositions : l'obligation de faire réaliser une étude du fonds de prévoyance et un carnet d'entretien. Bien que certaines dispositions soient déjà entrées en vigueur, l'ensemble de la mise en œuvre des mesures devrait s'étaler sur une période d'un à trois ans.

Le projet de loi 141 est, quant à lui, venu changer les règles en matière d'assurance des copropriétés divisées; de nouveaux articles au *Code civil du Québec* sont d'ailleurs déjà entrés en vigueur. Les changements impliquent, entre autres, la mise en place d'un fonds d'autoassurance, l'assurance responsabilité civile obligatoire pour les copropriétaires, la création d'unités de référence et la valeur de reconstruction.

Ces deux ouvrages sont les deux meilleurs vendeurs; ce sont les références dans le domaine de la copropriété sur lesquelles les gens s'appuient le plus. Ils sont très appréciés pour trouver réponse à plusieurs interrogations ou pour simplement être à la page quant aux meilleures pratiques. Une mine d'information. □

Pour plus d'information ou pour commander un exemplaire, visitez la section *Publications* sur le site du RGCQ. rgcq.org.



AG CONNECT

LA SOLUTION pour les assemblées générales connectées



UNE PLATEFORME COMPLÈTE



SOLUTION SÉCURISÉE



ACCESSIBILITÉ OPTIMALE

1 514 600.2006
info@ag-connect.ca
ag-connect.ca

APPROUVÉ
PLUS DE 2000
ASSEMBLÉES réalisées et
150 000 copropriétaires

Suivez-nous !





REVUE DES ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE LA COPROPRIÉTÉ EN 2021

PAR CONDOLEGAL

La pandémie n'a pas freiné l'évolution législative et la mise à jour d'ouvrages en matière de copropriété divise. Modifications législatives et adoption de règlements sont venus chambouler les règles applicables. Une tragédie survenue en Floride a mis en perspective que le dysfonctionnement d'une copropriété pouvait mener à la mort de ses occupants. La question des assurances a continué de soulever les passions, avec des échos jusqu'à l'Assemblée nationale du Québec.

Plusieurs autres événements sont venus marquer le monde de la copropriété.

Avril

PROJET DE LOI 16 : SEPT DISPOSITIONS DANS LA MIRE DU GOUVERNEMENT

10 avril – La ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Andrée Laforest, lançait une vaste consultation visant l'adoption de sept dispositions prévues par règlement dans le projet de loi 16. Ces dispositions concernent l'étude du fonds de prévoyance, le carnet d'entretien, la protection des acomptes, le registre de la copropriété, le contrat préliminaire et la note d'information, le promoteur et le syndicat, ainsi que l'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété.

ASSURANCE EN COPROPRIÉTÉ : ENTRÉE EN VIGUEUR DE CERTAINES DISPOSITIONS

15 avril – Le Gouvernement du Québec publiait dans la *Gazette officielle du Québec* un règlement sur les assurances en copropriété divise, qui précise les modalités et les dates d'entrée en vigueur de certaines dispositions introduites par le projet de loi 141 en juin 2018. Ce projet de loi prévoyait que six éléments qu'il contient seraient adoptés par règlement du gouvernement. Finalement, quatre d'entre eux furent abordés, dont certains prirent effet le 1^{er} mai.



Mai

NOUVELLES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES EN MATIÈRE D'ASSURANCE

Valeur à neuf (de reconstruction)

La loi impose aux syndicats de souscrire une assurance couvrant la « valeur de reconstruction » de l'immeuble.

Évaluateur agréé

La loi prévoit que dorénavant, tout syndicat devra faire évaluer la valeur de reconstruction (aux fins d'assurance) par un professionnel. La valeur de reconstruction devra être évaluée au moins tous les cinq ans par un évaluateur agréé, membre en règle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ).

Description des parties privatives

L'article 1070 du *Code civil du Québec* a été modifié par le projet de loi 141, pour prévoir que le registre de la copropriété doit contenir une description des parties privatives suffi-

samment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables. Cette description des parties privatives se réfère à l'unité de référence, qui devait être produite au plus tard le 13 juin 2020, pour la plupart des copropriétés. La conséquence de ne pas avoir produit cette unité de référence à cette date, prévue à l'article 1073 du *Code civil du Québec*, prenait effet le 1^{er} mai 2021.

Assurance responsabilité civile des administrateurs et des officiers d'assemblée

Cette assurance est devenue obligatoire. Elle couvre la responsabilité civile (envers les tiers) des membres du conseil d'administration, du président et du secrétaire de l'assemblée des copropriétaires et des autres personnes chargées de voir à son bon déroulement.



DES COPROPRIÉTÉS À VOCATION SOCIALE MENACÉES DE FERMETURE

10 mai – Le non-renouvellement des contrats d'assurance, en copropriété, n'est plus un phénomène rare. Le syndicat de copropriétaires du 9775, boulevard de l'Ormière (Immeubles H.S.F. et Maison Martin-Matte), à Québec, fut l'une des victimes de cette tendance des assureurs à abandonner leurs assurés, lorsque leur historique de sinistralité est entaché.

BORNE DE RECHARGE

VEHICULE ELECTRIQUE QUEBEC



Borne de recharge véhicule électrique Québec inc. (BRVEQ)

se déplace afin de bien établir vos besoins et dans le but de fournir des travaux réalisés sans embuches. Nous installons toutes les marques et tous les types de borne de recharge et ce, dans tous les types d'environnement.

BRVEQ VENTE ET INSTALLATION DE BORNES DE RECHARGES ÉLECTRIQUES POUR DOMICILE, COPROPRIÉTÉS, COMMERCIAL OU INDUSTRIEL.

BRVEQ met à votre disposition l'entièreté de la gamme des produits de la majorité des grandes marques. Nos produits sont compatibles avec tous les types de véhicules électriques sur le marché et adaptés aux hivers québécois.

NOUS AVONS UNE EXCELLENTE EXPERTISE DES BESOINS ET DES NORMES POUR LES COPROPRIÉTÉS



1611, rue de l'Industrie, Beloeil, Québec J3G 0S5
450.467.0797 info@brveq.com



Financement DISPONIBLE !

OBTENEZ VOTRE FINANCEMENT !

Renseignez-vous sur nos services de financement l'achat ainsi qu'à l'installation de votre borne de recharge

RÉTROSPECTIVE ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE LA COPROPRIÉTÉ EN 2021

Juin

RAPPORT DU VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL SUR LA RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC

10 juin – La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) est sur la sellette. Un rapport produit par le Vérificateur général du Québec (VGQ), au début du mois de juin, a relevé plusieurs lacunes importantes dans le cadre des activités de la RBQ. Cet audit de performance pointait notamment du doigt le fait que « La stratégie et les moyens mis en œuvre par la RBQ pour s'assurer des compétences des entrepreneurs sont insuffisants » et que « La RBQ n'intervient pas toujours, au moment opportun, auprès des entrepreneurs qui ne respectent pas les conditions pour obtenir et conserver une licence. »



EFFONDREMENT D'UNE TOUR À CONDO EN FLORIDE

24 juin – Effondrement d'un immeuble de douze étages, détenu en copropriété divise et situé dans la ville de Surfside, en banlieue de Miami. L'immeuble Champlain Towers South s'est effondré partiellement vers 1 heure du matin, le 24 juin 2021, entraînant dans la mort près de cent personnes.



Juillet

DÉCÈS DU JOURNALISTE FRANÇOIS G. CELLIER

4 juillet – Décès du journaliste Francois G. Cellier. Chroniqueur, rédacteur, relationniste, concepteur vidéo et animateur radio. En tant qu'administrateur du portail Condolegal.com, Francois G. Cellier rédigeait entre autres les actualités de la page d'accueil du site. Il était également rédacteur en chef du magazine *Condoliation* et animait une webradio hebdomadaire présentée en direct sur la page Facebook de Condolegal.com.

DÉCONFITURE D'UN PROMOTEUR IMMOBILIER

5 juillet – M^e Yves Joli-Coeur en entrevue avec l'animateur Jean-Luc Mongrain du 98,5 FM, au sujet du promoteur immobilier Bel-Habitat qui a déclaré faillite. Cette déconfiture financière a eu pour conséquence de fragiliser les mises de fonds des consommateurs (d'une valeur totale de 17 millions de dollars) pour la construction de maisons unifamiliales. Selon l'avocat émérite, les acomptes versés dans ce cas n'ont pas le même régime de protection que ceux versés lors de projets de copropriété divise, qui doivent être entièrement garantis. Cela crée deux catégories de consommateurs : ceux en copropriété divise qui ont une pleine protection de leurs dépôts et ceux qui sont protégés jusqu'à concurrence de 50 000 \$, pour les projets d'habitation unifamiliale.



CONSULTATION PUBLIQUE SUR LE PROJET DE NORME ENCADRANT LES PRATIQUES EN MATIÈRE D'INSPECTION DE BÂTIMENT D'HABITATION

7 juillet – Le Bureau de normalisation du Québec (BNQ) tenait une consultation sur le projet de norme Pratiques pour l'inspection d'un bâtiment d'habitation, qui a pour objectif d'établir et d'uniformiser les pratiques en matière d'inspection de bâtiment d'habitation, afin de mieux protéger les consommateurs.

Voir le communiqué de presse : Consultation publique sur le projet de norme Pratiques pour l'inspection d'un bâtiment d'habitation.

Septembre




PASSEPORT VACCINAL

1^{er} septembre – Le passeport vaccinal devenait obligatoire à certaines activités jugées non essentielles partout au Québec. Les bars, les restaurants et les salles d'entraînement ont été notamment touchés par cette mesure.

Or, plusieurs se questionnaient sur un tel encadrement, lors des assemblées de copropriétaires et réunions du conseil d'administration tenues en présentiel.



veaux articles au *Code civil du Québec*. Ceux-ci permettent dès maintenant la tenue de réunions du conseil d'administration et d'assemblées de copropriétaires virtuelles, aux conditions prévues au *Code civil du Québec*. Cependant, ces réunions ou assemblées ne devront pas obligatoirement se tenir de façon virtuelle. Elles pourront continuer de se tenir en présentiel ou en virtuel, ou de façon hybride, permettant ainsi une plus grande participation des membres. 



Retrouvez le document complet sur [Condolegal.com](https://condolegal.com) ou en scannant ce code QR *Rétrospective 2021.png*

Novembre

INSPECTION DES HABITATIONS NEUVES ASSUJETTIES AU PLAN DE GARANTIE OBLIGATOIRE

12 novembre – Dans le cadre d'un événement tenu à l'Hôtel Intercontinental à Montréal réunissant toutes les parties prenantes de l'industrie de la construction résidentielle, Garantie de construction résidentielle (GCR) dévoilait son Programme d'inspection 2022. L'organisme confirmait qu'il inspecterait toutes les habitations neuves assujetties au plan de garantie obligatoire, dès 2023. Le Programme d'inspection 2022 marque une volonté claire de GCR de faire un pas dans la bonne direction. Dans le contexte actuel, il s'agit d'un tournant majeur en matière d'inspection des habitations neuves au Québec. Pour consulter le programme d'inspection et la vidéo en utilisant le code QR à la fin de cet article.



Fini le cauchemar de dégâts d'eau

NOFLO c'est :

- 1 ou 2 valve(s) motorisée(s)
- Une centrale de commande
- Des boutons d'arrêt d'urgence
- Des détecteurs de mouvement
- Des détecteurs de fuite sans fil et discrets
- Une application mobile de surveillance

Avec le système intelligent **NOFLO**, l'entrée d'eau domestique de l'habitation sera toujours fermée, sauf en présence des occupants



NOFLO^{MC}
Prévenez les dégâts d'eau à la source

Décembre

RÉUNIONS VIRTUELLES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE L'ASSEMBLÉE DE COPROPRIÉTAIRES

7 décembre – Le projet de loi 103 était adopté par l'Assemblée nationale du Québec. Entré en vigueur le 9 décembre 2021, ce projet de loi modifiait le droit de la copropriété, avec l'ajout de trois nou-

noflo.ca

579 372-1027

Assurances de dommages

UNE GESTION CHAOTIQUE DES SINISTRES EN COPROPRIÉTÉ

PAR M^e YVES JOLI-COEUR

Les règles applicables en copropriété divisée ont connu de profondes modifications au cours des dernières années, notamment au chapitre des assurances.

MALHEUREUSEMENT, certaines de ces modifications n'ont pas eu des conséquences positives en matière de gestion des sinistres.

On sait qu'en copropriété divisée, les assurances de dommages du syndicat et celles des copropriétaires se veulent complémentaires. En effet, le syndicat doit, d'une part, assurer la totalité de l'immeuble, parties communes et privatives, alors que, d'autre part, les copropriétaires assurent leurs biens personnels et les améliorations apportées à leur partie privative. Par ailleurs, chacun doit assurer sa responsabilité civile, en cas de dommages causés à autrui.

L'objectif principal du législateur, en modifiant le *Code civil du Québec* à ce sujet, était de faire en sorte que les syndicats assurent adéquatement l'immeuble qu'ils ont pour mission de conserver et qu'ils disposent des sommes nécessaires en vue d'une réparation ou d'une reconstruction, en cas de sinistre. La gestion des sinistres devait s'effectuer sans heurt, tout en mettant en action l'assurance du syndicat et celle d'un ou de plusieurs copropriétaires, victimes ou à l'origine du sinistre.

LA SITUATION ANTÉRIEURE À 2018

Bien que la loi n'ait pas alors imposé que les copropriétaires souscrivent une assurance responsabilité civile, cette obligation se retrouvait dans la plupart des déclarations de copropriété. La gestion des sinistres s'effectuait à partir des règles générales prévues au *Code civil du Québec* en matière de responsabilité civile et des dispositions des déclarations de copropriété à ce sujet. Ces dernières tenaient généralement les copropriétaires responsables personnellement des dégradations aux parties communes ou aux autres parties privatives. Elles couvraient aussi les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif, d'une faute ou d'une négligence, par le fait du copropriétaire, de son locataire, d'un membre de sa famille ou prestataires de service, même d'autres personnes se rendant chez lui ou à qui il donne accès à l'immeuble. De plus, les copropriétaires y étaient responsables des dommages occasionnés par les biens leur appartenant ou dont ils sont légalement responsables.



Les copropriétaires assumaient donc, tout comme leurs assureurs, une responsabilité contractuelle ou extracontractuelle envers le syndicat. Celui-ci pouvait ainsi récupérer notamment le montant de sa franchise d'assurance et les litiges avec les assureurs des copropriétaires s'avéraient relativement rares.

LA PREMIÈRE MOUTURE DE L'ARTICLE 1074.2 C.C.Q.

Puisque le syndicat doit souscrire une assurance couvrant l'immeuble dans sa totalité, incluant les parties privatives (sauf les améliorations), c'est lui qui doit prendre les devants, lors de tout sinistre dans l'immeuble, en vue de réparer ou de reconstruire.

Le syndicat fait donc appel à son assureur, sauf s'il décide de ne pas se prévaloir de son assurance, notamment si les dommages sont inférieurs au montant de sa franchise. Le syndicat de copropriétaires devient alors son propre assureur et doit voir lui-même

à la réparation des dommages causés aux biens assurés, et ce, avec diligence. Il ne peut toutefois poursuivre le copropriétaire pour les dommages pour lesquels il aurait été indemnisé par son assurance, s'il s'en était prévalu.

Mais le montant de la franchise ne constitue pas un dommage pour lequel il aurait été indemnisé par son assurance, de sorte qu'il restait logique que le syndicat recherche compensation de la part du copropriétaire à l'origine du sinistre, pour récupérer cette somme. Or, les syndicats de copropriétaires se sont heurtés à l'interprétation adoptée par les assureurs, en raison du libellé de l'article 1074.2 C.c.Q.

L'INTERPRÉTATION DES ASSUREURS ET SES CONSÉQUENCES

Les assureurs ont vite interprété l'article 1074.2 C.c.Q. comme imposant une condition essentielle pour être tenu d'indemniser les syndicats, à savoir la nécessité pour ceux-ci de prouver la « faute » de leur assuré, le copropriétaire. Par ailleurs, ils ont également adopté comme point de vue que les dispositions contenues dans les déclarations de copropriété ne leur étaient pas opposables. Ils excluaient de ce fait toute application de la responsabilité contractuelle contenue dans la déclaration de copropriété qui prévalait auparavant.

Cette interprétation a eu pour effet de fragiliser la santé financière de plusieurs syndicats de copropriétaires, en plongeant certains d'entre eux dans un déficit d'exploitation récurrent. Des voix de mécontentement se sont donc fait entendre, afin de dénoncer cette situation inéquitable.

UN DEUXIÈME ESSAI

Devant l'ampleur des demandes pour rectifier l'article 1074.2 C.c.Q., celui-ci fut modifié, en mars 2020, pour se lire comme suit :

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

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

Réponse type des assureurs, dans un cas de location

« Nous maintenons notre position. En fait, vous devez faire la preuve de la cause du sinistre et de la faute du copropriétaire, ou que le fautif fait partie des personnes mentionnées aux articles 1459 et suivants C.c.Q. Or, le locataire de notre assuré ne fait pas partie de cette liste de personnes. Notre assuré n'est pas responsable de son locataire. Et nous ne tenons pas compte de la déclaration de copropriété, comme indiqué dans l'article 1074.2 C.c.Q. Le syndicat est toutefois en droit de poursuivre directement la personne responsable des dommages. »

NiVOEX

EXPERT EN BÂTIMENT ET DE LA COPROPRIÉTÉ

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



AGRÉE
RGCQ
FONDS DE
PRÉVOYANCE

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

sequoia

GESTION IMMOBILIÈRE / sergic



Près de **15** ans
d'existence



Plus de **30** experts
à votre service

✉ 5160 Boulevard Décarie,
Montréal, QC H3X 2H9

✉ info@sequoias.ca
☎ +1 514-564-2200

www.sequoias.ca

CHRONIQUE JURIDIQUE: ASSURANCES DE DOMMAGES EN COPROPRIÉTÉ

Or, les assureurs ont maintenu leur position et ont, pour la plupart, continué de refuser d'indemniser les syndicats, à défaut pour ces derniers de prouver la faute du copropriétaire, leur assuré. Et ils écartent toujours l'application des obligations contractuelles contenues dans les déclarations de copropriété, en raison du second alinéa de l'article 1074.2 C.c.Q.

Ainsi, ils refusent toujours d'indemniser les syndicats de copropriétaires, pour le compte de leur assuré, malgré les modifications apportées à l'article 1074.2 C.c.Q., par exemple pour les dommages occasionnés par le locataire de leur assuré ou encore par des fournisseurs de services ayant exécuté des travaux dans la partie privative, tel un plombier.

Dans la région métropolitaine de Montréal, notamment, un très fort pourcentage d'unités résidentielles sont mises en location, mettant à risque toutes ces copropriétés. Or, les assureurs considèrent qu'un locataire ne fait pas partie de la liste des personnes pour lesquelles ils pourraient être appelés à indemniser.

De plus, quant à la garde ou à l'entretien d'un bien qui serait à l'origine du dommage, par exemple un chauffe-eau, le copropriétaire (ou son assureur) n'a qu'à démontrer n'avoir commis aucune faute dans la garde de l'appareil. L'assureur fera valoir, par exemple, que le copropriétaire a pris toutes les précautions raisonnables pour éviter

tout risque prévisible, ou établira que le préjudice résulte d'une force majeure, tel un défaut de fabrication, ou encore du fait d'un tiers, comme le plombier dont il a retenu les services.

Telle n'était pourtant pas l'intention du législateur, lorsqu'il a introduit l'article 1074.2 au *Code civil du Québec*. Il y a toutefois lieu de rappeler qu'après un sinistre, il est du devoir du syndicat que les travaux de réparation ou de reconstruction soient effectués, que l'assureur ait accepté d'indemniser ou pas.

UN DÉBAT QUI S'INVITE À L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Une pétition sur le site Web de l'Assemblée nationale du Québec réclamant des changements à l'article 1074.2 C.c.Q., relatif à l'indemnisation des syndicats de copropriétaires, en cas de sinistres, avait recueilli plus de 9000 signatures, à la fin de la période de signature, le 8 février dernier, en attente de présentation formelle à l'Assemblée nationale par la députée de Vaudreuil, madame Marie-Claude Nichols.

Par ailleurs, le 8 décembre 2021, lors de la Commission parlementaire traitant de l'étude détaillée du projet de loi n° 5, madame la députée Nichols, porte-parole de l'opposition officielle en matière d'habitation, a aussi soumis au ministre des Finances Éric Girard un projet d'amendement à l'article 1074.2 C.c.Q.

ProTech IB
Division sciences du bâtiment

LE GÉNIE-CONSEIL AU SERVICE
DES COPROPRIÉTAIRES

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

EXPERTISE TECHNIQUE

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

OPTIMISATION DES COÛTS

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



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

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

En réponse à madame la députée, le ministre des Finances Éric Girard a effectivement reconnu l'existence de la problématique. Une consultation a présentement lieu auprès des intervenants du milieu, en vue d'en arriver, espère-t-on, à une solution équitable et juste de cet imbroglio.

DERNIÈRE HEURE : PÉTITION REJETÉE

Un communiqué diffusé par le ministère des Finances, le 22 mars 2022, laisse entrevoir une possible correction éventuelle aux problèmes d'indemnisation des sinistres. Toutefois, le document précise que la solution ne passerait pas nécessairement par un amendement à cet article du *Code civil*.

Bien que la Commission des institutions ait refusé de se saisir de la pétition, le ministre Éric Girard affirme que « le ministère des Finances (MFQ) est au fait des problématiques en question et, sans pouvoir documenter précisément leur ampleur, considère que la question est sérieuse. Il n'est toutefois pas certain que le texte de l'article 1074.2 soit la principale cause des problématiques rencontrées ».

Le ministère annonce donc qu'il poursuit son travail de consultation auprès de plusieurs parties prenantes, afin d'identifier plus précisément les facteurs en jeu et de proposer des solutions adéquates. « Il n'exclut pas, dans ce contexte, la possibilité d'apporter de nouvelles modifications législatives, mais est d'avis qu'il serait mal avisé de procéder de cette manière trop rapidement. »

DES RECTIFICATIONS S'IMPOSENT

Le cœur du débat concernant l'article 1074.2 C.c.Q. demeure non résolu à ce jour. Nous sommes toujours d'avis qu'une nouvelle réécriture de cet article s'impose, afin de mettre un terme au refus généralisé des assureurs en responsabilité civile des copropriétaires de reconnaître et d'appliquer les clauses que l'on retrouve dans la majorité des déclarations de copropriété. C'est également l'avis du Barreau du Québec.

La restauration de la faute présumée du copropriétaire, pour des scénarios évidents qui étaient acceptés par les assureurs, avant 2018, doit absolument être de nouveau reconnue. Autrement, c'est l'assurance du syndicat des copropriétaires - donc l'assurance dont les primes sont

Le ministre des Finances Éric Girard
a reconnu l'existence de la problématique,
en déclarant ce qui suit :

« D'abord, nous sommes d'accord avec vous que les modifications qui ont été apportées dans l'omnibus budgétaire n'ont pas eu les effets espérés. Alors, c'est une admission. On reconnaît, là... Il y a eu le projet de loi n° 141, il y a eu des... (inaudible) qui était imparfait, puis là on a essayé de corriger les imperfections, et nous admettons que les modifications qui ont été apportées n'ont pas résolu l'ensemble de la problématique. » Le ministre Girard a ensuite précisé sa pensée comme suit : « Bref, nous n'excluons pas la nécessité de faire d'autres changements.

En fait, je pense qu'on admet qu'on devra le faire, mais on n'est pas en mesure de le faire rapidement, et les textes que vous nous avez suggérés vont nécessiter plus d'étude, et donc, nous, on a besoin de consulter l'ensemble des parties dans ce dossier-là, puis on ne serait pas prêts ni à adopter votre amendement ou à faire un contre-amendement. En fait, on a besoin de consulter les acteurs compétents en matière d'assurance, de responsabilité civile et de copropriété afin de s'assurer que la prochaine fois qu'on va faire une modification, bien, qu'elle serait plus durable. »

payées par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble - qui doit couvrir les coûts des travaux occasionnés par un seul. Il y a là iniquité. Le système actuel, tel qu'il s'applique, ouvre notamment la porte à des abus et à la déresponsabilisation des copropriétaires.

Par ailleurs, il ne faut pas oublier que l'instauration d'une inspection obligatoire sur tous les chantiers de construction au Québec, comme cela existe partout ailleurs au pays, contribuerait aussi à limiter les déficiences et, par voie de conséquence, les sinistres. Il demeure hallucinant de constater la quantité de sinistres qui surviennent au Québec, comparativement aux autres provinces canadiennes, en raison d'une construction déficiente. Enfin, une application universelle et une efficacité accrue du plan de garantie obligatoire contribueraient également à améliorer notre bilan.

Il serait grand temps d'agir. ▣

VOTRE SPÉCIALISTE INDÉPENDANT DE L'ASSURANCE COPROPRIÉTÉ

1 877 860-1412
INFO@GAUDREAUASSURANCES.COM
GAUDREAUASSURANCES.COM





Instaltech Portes et fenêtres

division immeuble multi-logements

POURQUOI FAIRE AFFAIRE AVEC INSTALTECH POUR VOTRE IMMEUBLE?

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



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

www.instaltech.ca



RBQ 5612-4811-01

UNE NOUVELLE PRATIQUE QUI A FAIT SES PREUVES

LA PANDÉMIE de la COVID-19 a interrompu nos vies quotidiennes pendant ce qui a semblé une éternité, sans compter le déploiement d'une myriade de mesures sanitaires et de restrictions qui a limité au minimum la vie en copropriété. Les syndicats de copropriétaires ont dû s'adapter pour poursuivre leurs activités courantes et maintenir une saine gouvernance. De nouveaux défis sont apparus, et tout un chacun a travaillé pour les relever.

Les syndicats et les gestionnaires de copropriétés se sont concentrés rapidement sur la santé et la sécurité de leurs communautés. Inévitablement, les défis de gouvernance ont nécessité la tenue de réunions et d'assemblées de copropriétaires afin que les activités essentielles puissent être menées.

Une stratégie - viable à court terme seulement - a été de retarder les réunions avec les copropriétaires. En outre, la pandémie et la distanciation sociale ont rendu les réunions et assemblées en présentiel extrêmement difficiles, ce qui a empêché, dans certains cas, plusieurs tâches essentielles d'être accomplies dans les délais habituels.

CE QUE LA PANDÉMIE A CHANGÉ

Avant la pandémie, et généralement non prévues à la déclaration de copropriété, les assemblées à distance ou organisées par des moyens technologiques permettant les rencontres virtuelles étaient impossibles à tenir pour les syndicats de copropriétaires. Les rassemblements étant limités ou interdits selon les directives gouvernementales en vigueur, cela a causé bien des maux de tête dans les immeubles détenus en copropriété. Malgré tout, les syndicats ont dû continuer à fonctionner.



Cette nouveauté a bien sûr été accompagnée de son lot d'avantages et d'inconvénients, mais somme toute, cette imposition créée par l'urgence est maintenant une pratique relativement bien ancrée.

Fort heureusement, un arrêté ministériel (26 avril 2020) est venu changer la donne en permettant la tenue des assemblées et réunions virtuellement ou à distance (par visioconférence ou téléphone), sous certaines conditions, entre autres que tous les membres soient en mesure « de communiquer immédiatement entre eux ».

Plus précisément, les syndicats de copropriétaires ont pu dès lors tenir des réunions virtuelles et à distance par moyen technologique et utiliser le vote électronique, sans qu'un règlement l'autorise expressément.

CHRONIQUE GESTION : ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES VIRTUELLE UNE NOUVELLE PRATIQUE QUI A FAIT SES PREUVES

LE POUR ET LE CONTRE

L'utilisation de moyens technologiques pour la tenue des assemblées et réunions a notamment permis une économie de temps, tout en améliorant la participation des copropriétaires.

« Il y a beaucoup plus de pour que de contre, et depuis un an, ça roule très bien », constate David Ménassé, président chez Équipe Propri-Gestion et gestionnaire aguerrri. Selon lui, 90 % des syndicats et gestionnaires de copropriétés préfèrent désormais ce format. « Cela a permis de dématérialiser les assemblées de copropriétaires. Elles sont plus rapides, moins longues et cela permet de gagner en temps, notamment en déplacement, et en efficacité. La participation s'est aussi légèrement améliorée. Si le taux de participation est demeuré sensiblement le même, nous avons vu beaucoup moins de procurations. La flexibilité des rencontres virtuelles et à distance a permis à plusieurs de se connecter alors qu'ils ne seraient pas venus sur place. » Il fait entre autres référence aux investisseurs ou aux membres qui résident ailleurs au pays ou au-delà de nos frontières, et qui ont pu participer de là où ils sont.

Elles prévoient de surcroît un mode de vote efficace, entre autres pour la compilation des votes, souvent le talon d'Achille lors des assemblées en personne, nous a confié M^e Michel Paradis, président du RGCQ Québec.

Il y a toujours un envers à la médaille, et les assemblées à distance présentent tout de même certains défis. Parmi ceux-ci, notons les processus d'intervention ou de questions-réponses, les problèmes

techniques potentiels, ou l'harmonisation de l'émission de bulletins de vote aux détenteurs de procurations et le vote en temps réel. Par ailleurs, il apparaît aussi nettement plus facile d'organiser les assemblées virtuelles dans les copropriétés de plus petites tailles – le plus souvent coordonnées en interne grâce au soutien de logiciels conçus pour les assemblées virtuelles. Il n'est d'ailleurs pas rare que les plus grandes copropriétés aient recours à des entreprises externes qui offrent des services pour aider à réunir les meilleures conditions de réussite.

« Le but de l'assemblée est de faire en sorte que les gens comprennent bien et sont informés, souligne M^e Paradis. Malgré le bon fonctionnement du mode virtuel, les périodes d'intervention sont parfois plus difficiles à gérer pour le président d'assemblée. Cet aspect demeure probablement plus simple en personne surtout dans les grandes copropriétés. » Afin de faciliter le déroulement, il préconise d'ailleurs le développement d'un manuel de l'assemblée virtuelle, incluant des mécanismes précis, dont ceux pour gérer les périodes de questions-réponses.

Ainsi, les réunions virtuelles, en plus d'offrir une meilleure accessibilité, permettent une plus grande participation et un accès plus facile, de même qu'une réduction des efforts et de certains frais associés, par exemple en diminuant les coûts d'impression et d'envoi (avis, convocations, etc. qui sont envoyés par courrier électronique) ou ceux liés à la logistique en présentiel (location de lieu, déplacements, restauration, etc.).

QU'EN RESTERA-T-IL APRÈS LA PANDÉMIE?

En temps de postpandémie, certains opteront certainement pour le mode hybride – en présentiel et virtuellement en même temps; plusieurs membres préférant pouvoir se retrouver physiquement avec les autres membres de la communauté.

Quoiqu'il en soit, si réticence il y avait au début de la mise en œuvre de cette nouvelle pratique, son utilité et son efficacité ont su en convaincre plusieurs. À un tel point d'ailleurs que le RGCQ a effectué des démarches auprès du gouvernement afin de pouvoir maintenir ce mode de fonctionnement dans le futur, au-delà des restrictions imposées par la pandémie.

Les représentations ont porté leurs fruits : le gouvernement a adopté le projet de loi 103 en décembre 2021, modifiant la législation au *Code civil du Québec*, et permettant désormais de poursuivre la tenue de réunions et d'assemblées virtuelles, pandémie ou pas. Le choix reviendra donc à chaque copropriété de trouver la formule qui lui convient le mieux. □



David Ménassé, Adm.A
Président

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

Une équipe de professionnels à votre écoute et à votre service

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



Georges Fallah, Architecte
(514) 946 8807
Expert en Enveloppe du Bâtiment



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

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Une équipe de professionnels à votre service !

Plus de 10 000 inspections à notre actif,
nous sommes dans le domaine
de l'inspection de bâtiments
depuis 1992

Services d'ingénierie
Experts en bâtiment

Loi 16

ÉTAPE 1 - Relevé de l'état actuel de l'immeuble
(parties communes exclusivement)
soit le certificat d'état de l'immeuble.

Les relevés (inspections) se font
du 15 avril au 30 novembre de chaque année.

ÉTAPE 2 - Élaboration du carnet d'entretien.

ÉTAPE 3 - Étude du fonds de prévoyance.

Tous nos inspecteurs
sont membres en règle
de l'AIBQ

Gérald Smith
Inspecteur Agréé
en bâtiments

Nizar Nofal, Ing.

Rhéal Galarneau
Inspecteur Agréé en bâtiments
Estimateur en bâtiments

Carnet d'entretien.condos
info@ce.condos | 450 445.6285

www.ce.condos



REGARD SUR LES FENÊTRES EN COPROPRIÉTÉ

ENTRETIEN, RÉPARATION, COÛTS - CE QU'IL FAUT SAVOIR

LORSQU'IL EST question d'enveloppe du bâtiment, cela fait essentiellement référence au toit, au plancher, aux murs, aux portes, à l'isolation et... aux fenêtres. Bref, tout ce qui sépare l'intérieur du bâtiment de l'extérieur. Dans l'intérêt de tous les copropriétaires, un entretien méthodique et rigoureux est de mise pour toutes ces composantes.

Mais à qui revient la responsabilité (ou l'obligation) d'entretenir ou de réparer les fenêtres? Et s'il faut les remplacer? Est-ce possible de les restaurer? Que faut-il prévoir en matière d'entretien pour prolonger le plus longtemps possible leur durée de vie?

Cette rubrique propose donc quelques conseils afin d'y voir un peu plus clair en matière de fenêtres.

PARTIES COMMUNES OU PRIVATIVES?

Avant toute chose, il importe de se référer à la déclaration de copropriété qui détermine en copropriété divise ce qui est commun et ce qui est privé. Les fenêtres sont-elles incluses dans les parties privatives ou sont-elles plutôt des parties communes?

« Après 1994, les déclarations prévoient pratiquement toujours que les fenêtres d'un immeuble en copropriété sont des parties communes à usage restreint », indique Ghislain Raymond, avocat au sein du groupe de litige civil et commercial chez Deveau Avocats. Bien que l'enveloppe du bâtiment soit commune, l'usage des fenêtres dans une unité est, par évidence, à l'usage exclusif du copropriétaire.

Ghislain Raymond rappelle également que les fenêtres sont une des composantes à inscrire au carnet d'entretien conservé et tenu par les administrateurs, permettant de mieux prévoir et planifier les



actions d'entretien (ou de réparation) à effectuer pour des fenêtres, ou les autres parties communes. Il conseille aussi de toujours faire appel à des experts (technologue, architecte, spécialiste en enveloppe du bâtiment) pour évaluer les besoins et faire les projections des réparations futures (et ainsi les coûts anticipés), et de suivre leurs conseils et directives. La description des interventions, leurs fréquences et le calendrier d'intervention seront d'ailleurs inscrits au registre pour référence future ou comme preuve que l'entretien est effectué en bonne et due forme.

ENTRETIEN ET RÉPARER LES FENÊTRES - CE QU'IL FAUT SAVOIR

Un bon entretien des fenêtres est indispensable et demeure la clé si on souhaite éviter le plus possible une facture salée - le coût de remplacement des fenêtres peut s'avérer très élevé selon notamment la taille de l'immeuble!

Selon Jocelyn Bédard, président de Fenestra, qui dit nouvelle fenêtre, ne dit pas nécessairement mieux. « Avant de remplacer une fenêtre, il faut se demander pourquoi. Votre fenêtre vous parle; elle peut vous dire que quelque chose d'autre ne va pas dans votre immeuble. »

Si certaines interventions d'entretien - pensons au nettoyage intégral de l'extérieur du bâtiment ou de l'ensemble des fenêtres nécessitant une grue ou de l'équipement spécial par exemple - ou de réparations majeures incombent au syndicat, le copropriétaire quant à lui peut tout de même procéder à un entretien régulier des fenêtres de son unité (cela pourrait d'ailleurs être indiqué à la déclaration).

À cet effet, Patrick Gautreau, directeur technique chez Nivoex, précise qu'un entretien ou une réparation courante consiste en ce qui est « humainement raisonnable de faire, sans désinstaller une fenêtre en tout ou en partie, et de porter attention aux signes d'usure dite normale ». Parmi les signes les plus communs, notons : un coupe-froid sec ou déchiré, une sensation de froid, des gouttelettes d'eau (ou infiltration) qui apparaissent dans le cadre de la fenêtre, le verre thermos embué, de la difficulté à manœuvrer le panneau ouvrant, un cadre incliné dans son ouverture ou encore un verre fissuré.

L'expert en bâtiments recommande d'ailleurs de faire, minimalement, l'entretien des fenêtres une à deux fois par année dans le but de maximiser leur durée de vie. Et pourquoi ne pas utiliser le fameux ménage du printemps pour effectuer les entretiens et les vérifications d'usure prématurée! Il s'agit entre autres de retirer les saletés et la poussière accumulée dans les rails et les cadres des panneaux ouvrants; de nettoyer les cadres et le verre (tout en évitant les produits abrasifs); de lubrifier la quincaillerie avec du lubrifiant à base de silicone; et de vérifier l'état du calfeutrage extérieur et des coupe-froid, qui pourront être remplacés au besoin.

Si dans certains cas, il est devenu nécessaire de remplacer les fenêtres, ce qui devrait être pris en charge par le syndicat, Patrick Gautreau recommande également de faire appel à une expertise et d'explorer les différents scénarios possibles. Conseil de l'expert : prioriser le remplacement des fenêtres par section ou façade, plutôt que par étage, et

privilégier des matériaux plus durables pour les cadres comme le PVC ou hybrides (PVC et aluminium, à l'extérieur) pour les petites copropriétés, et l'aluminium pour les grandes copropriétés.

RESTAURER AU LIEU DE REMPLACER

Le réflexe est souvent de remplacer les fenêtres, dès qu'elles commencent à ne plus être efficaces.



Crawford

Les experts en sinistre de chez Crawford : les meilleurs alliés de votre syndicat en cas de sinistre sous franchise. Pour enquêter sur la cause, contrôler la perte et établir la responsabilité, nous répondons présent.

Contactez nous via
Reclamationscando@crowco.ca

LES CONSTRUCTIONS



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



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

CHRONIQUE GESTION : REGARD SUR LES FENÊTRES EN COPROPRIÉTÉ – CE QU'IL FAUT SAVOIR

Mais pour ceux qui ne le savent pas, il est aussi faisable de restaurer des fenêtres au lieu de les remplacer. Il est effectivement possible de corriger une partie des problèmes des fenêtres - pertes de chaleur, infiltration d'eau ou d'air, difficulté d'ouverture, usure de certaines composantes - par une mise au point, et ce, souvent à une fraction du coût de remplacement.

Grâce à l'utilisation de nouvelles techniques, Jocelyn Bédard explique que l'on peut changer des composantes qui arrivent en fin de vie utile, et que reconditionner ou réparer une fenêtre coûterait, approximativement, le tiers du prix de l'installation d'une fenêtre neuve.

Selon Jocelyn Bédard, président de Fenestra, qui dit nouvelle fenêtre, ne dit pas nécessairement mieux. « Avant de remplacer une fenêtre, il faut se demander pourquoi. Votre fenêtre vous parle; elle peut vous dire que quelque chose d'autre ne va pas dans votre immeuble. » La comparaison peut paraître cocasse, mais on peut comparer un problème de fenêtre à un symptôme d'allergie : une petite réaction apparaît sur la peau, mais cela peut indiquer un problème beaucoup plus large. Il vaut donc la peine d'investiguer en recourant à des experts et en effectuant des tests *in situ* avant de tout changer.

De plus, les travaux de réparation ou de mise à niveau sont effectués de l'intérieur, ce qui implique un minimum d'inconvénients pour les copropriétaires. On peut ainsi facilement contrer des difficultés d'ouverture et de fermeture, des infiltrations d'air, une insonorisation déficiente, en remplaçant différentes composantes, comme des coupe-froid, des charnières, du verre ou du calfeutrage.

L'exemple par excellence est celui de la buée dans une fenêtre thermos. Une fois de plus, le réflexe porte à vouloir effectuer un remplacement complet de la fenêtre, alors que souvent, c'est le scellant entourant le vitrage qui s'est dégradé et a perdu ses propriétés isolantes. Si le châssis et le cadre sont toujours en bon état, le vitrage peut simplement être remplacé - dans le cas notamment d'un effet arc-en-ciel dans le thermos. On peut ainsi redonner à la fenêtre ses performances d'origine, voire supérieures dans certains cas, à une fraction du prix d'un changement complet.

Si les experts ne s'entendent pas tous sur la durée de vie d'une fenêtre, 10, 20 ou 30 ans, ils sont unanimes quant à l'importance de bien les entretenir. Qu'il soit question de remplacer ou de restaurer, mieux vaut, dans tous les cas, consulter un expert. Et copropriétaires, en cas de doute sur l'avenue à privilégier, pensez d'abord à relire la déclaration de copropriété avant de procéder pour être bien au fait des règles qui s'appliquent. □



NOWA égale le prix de la concurrence.

Vous n'êtes toujours pas protégés contre les dégâts d'eau ?
C'est le moment ou jamais.



Pour un temps limité, présentez-nous
l'offre reçue de votre plus bas soumissionnaire
et nous l'égalons.*

Visitez nowa360.com pour tous les détails.

Contactez-nous pour profiter de cette offre.

1-877-287-7777, poste 106

* Certaines conditions s'appliquent.





Condovision

VOTRE PROPRIÉTÉ. NOTRE PASSION.



GESTION IMMOBILIÈRE GESTION DE COPROPRIÉTÉS
CONSULTATION GRATUITE POUR LES SYNDICATS EN DIFFICULTÉ

ÉQUIPE BILINGUE / bilingual team
8304 Chemin Devonshire, # 240, Montréal, QC, H4P 2P7
Tél : 514.341.8827 Fax : 514.341.8825 www.condo-vision.com



Fitzback

GESTION • CONCIERGERIE • SÉCURITÉ

Michel Fitzback
Président
michel@fitzback.ca

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

CONSULTEK

EXPERT - CONSEIL

Fernand Lemay T.P.

Science du bâtiment

consultek@c gocable.ca

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

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

- 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



AGRÉE
RGCC
FONDS DE
PRÉVOYANCE

cossettetouchette.com



GESTACONSEIL

Gestion de copropriété

NOTRE EXPERIENCE
À VOTRE SERVICE

HÉLÈNE WOODS MBA ADM

223 rue Elgar
Île-des-Sœurs, Qc, H3E 1E1
Tél : (514) 616-6226
info@gestaconseil.com



CONDOLI MANAGER

L'EXPÉRIENCE FAIT LA DIFFÉRENCE



Résidentiel / Commercial / Industriel

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



GUARD-X

PROTECTION INCENDIE

10600 Boul. Parkway
Anjou, Qc, H1J 1R6
514 277 2127

VISITEZ NOTRE NOUVEAU SITE WEB
www.GUARD-X.com

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



Surchauffe, spéculation
immobilière, marché inabordable.

LES COOPÉRATIVES DE PROPRIÉTAIRES UNE FORMULE INNOVANTE D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ QUI SÉDUIT

DEVENIR PROPRIÉTAIRE peut pour plusieurs ménages sembler être un rêve inatteignable; il n'est pas rare de voir sur le marché de minuscules logements à des prix exorbitants. Avec la flambée des prix des résidences, la difficulté d'accession à la propriété est une réalité bien présente qui risque potentiellement de s'exacerber au cours des prochaines années.

Mais tout espoir n'est pas perdu! Vraisemblablement, une petite révolution est en devenir dans le marché de l'habitation au Québec avec l'émergence du modèle des coopératives de propriétaires. Rien de moins. Les quelques projets pilotes déjà déployés - le premier du genre au Québec est celui du Havre des Pins qui a vu le jour en Estrie en 2020 - ou sur le point d'être lancés laissent déjà entrevoir le succès et l'attrait de ce concept, conçu par la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH).

Selon la CQHQ, qui regroupe 8 fédérations régionales de coopératives d'habitation, on compte près de 1300 coopératives au Québec, ce qui représente plus de 30000 logements. À l'heure actuelle, il y a trois coopératives de propriétaires au Québec.

QU'EST-CE QU'UNE COOPÉRATIVE D'HABITATION DE PROPRIÉTAIRES?

Heureux mariage entre la coopérative d'habitation (depuis toujours des regroupements de locataires) et la copropriété, ce nouveau modèle de condos-coop permet d'être propriétaire d'un logement neuf en formule coopérative. Ainsi, au lieu de louer une unité, les membres de la coopérative l'achètent.

Le modèle cible entre autres les jeunes familles, les aînés, les personnes dont le revenu avoisine celui de la classe moyenne. Il offre un environnement qui repose sur la forme associative, où l'aspect communautaire, les valeurs et les principes de la coopération et du partage des ressources sont au cœur du milieu de vie. Le concept jumelle ainsi les avantages de la copropriété et de la coopérative. « Tout ce qui est gestion courante est basé sur le modèle de la coopérative d'habitation. C'est un produit qui n'est pas pour tout le monde; il faut vouloir participer », précise Jacques Leclerc, directeur général du Fonds Coop Accès Proprio (FCAP).

M. Leclerc souligne, outre le volet associatif, que l'objectif du nouveau modèle au Québec est effectivement de faciliter l'accès à la propriété en offrant des habitations à coût réduit, mais également d'assurer que les prix demeurent abordables à long terme.

COMMENT ÇA FONCTIONNE?

À la base, il y a un partenariat inédit entre trois partenaires : le FCAP, qui est géré par la Fondation pour le développement de l'habitation coopérative au Québec; la coopérative même [du projet], et le membre de la coopérative. La structure de développement n'implique aucun intermédiaire, pas de promoteur immobilier. L'immeuble appartient à la coopérative, le FCAP possède le terrain sur lequel les coopératives de propriétaires érigent leurs immeubles, et le membre acquiert un droit d'usufruit de son unité. Les membres partagent donc les droits du terrain et de l'immeuble, mais chacun est propriétaire de son unité.

M. Leclerc souligne d'ailleurs l'avantage économique relié à la formule; la limitation des coûts est possible grâce à la participation financière du FCAP, pouvant aller jusqu'à 25 % de la valeur totale du projet. La clientèle peut ainsi accéder à une habitation de qualité à prix abordable, dont le prix d'achat est généralement de 20 à 30 % inférieur au prix du marché, comparativement à une propriété semblable dans un même quartier. La formule est attrayante en ce sens qu'elle permet de bénéficier d'un financement, réduisant du coup le fardeau financier de l'acquéreur potentiel. Dans ce contexte, le membre acquéreur paie environ 75 % de la valeur de l'unité et la mise de fonds initiale est donc également moins élevée.

Au moment de la revente, c'est le FCAP qui détermine la valeur de la propriété - et non pas le membre ou le marché; il y a aussi un partage de la plus-value de l'unité. Ainsi, 50 % seront remboursés au FCAP, 10 % seront conservés par la coopérative et 40 % du gain en capital sera récupéré par le membre. L'objectif ultime : que la propriété demeure accessible tant au premier qu'au quatrième acheteur, pour permettre le maintien de l'abordabilité dans le temps.

À titre d'exemple, prenons une unité acquise au prix de 150 000 \$. Quelques années plus tard, sa valeur pourrait avoir doublé ou triplé au

Concrètement :

vivre en coopérative de propriétaires, c'est participer à une gestion collective, où la toile de fond est l'entraide et la communauté, et qui inclut tant le partage de l'entretien que des tâches administratives. Tous et toutes participent donc à la gestion et à l'entretien de l'immeuble.

gré du marché, mais dans une formule de coopérative cela pourrait plutôt être fixé autour de 200 000 \$. Le membre récupère donc son investissement initial ainsi qu'une plus-value de 20 000 \$. Le FCAP récupère 25 000 \$, et la coopérative reçoit 5 000 \$.

Il convient donc que la formule peut aussi être considérée comme un levier intéressant pour contrer la hausse des valeurs foncières, voire la spéculation immobilière, car en voulant pérenniser l'abordabilité, le prix de la revente est fixé à l'avance.

MODUS OPERANDI : UNE APPROCHE

« CONDO » OU « COOP » AU QUOTIDIEN?

Si l'aspect associatif de la formule coopérative est attirant, il importe de considérer les implications quotidiennes et administratives avant d'opter pour ce modèle - si la candidature est retenue -, car il ne suffit pas de vouloir vivre en coop, il faut d'abord postuler puis réussir un processus de sélection avant de devenir membre.

Son fonctionnement quotidien et administratif est, bien sûr, calqué sur celui des coopératives d'habitation, quoique le modèle permette plus de flexibilité pour déterminer les droits et responsabilités des membres. Il est tout de même régi par un cadre légal.

L'article 3 de la *Loi sur les coopératives* (RLRQ, chapitre C-67.2) stipule notamment que : « une coopérative est une personne morale regroupant des personnes ou sociétés qui ont des besoins économiques, sociaux ou culturels communs et qui, en vue de les satisfaire, s'associent pour exploiter une entreprise conformément aux règles d'action coopérative ». La loi détermine par ailleurs comment les coopératives sont constituées et comment elles fonctionnent.

Analogue à la copropriété, on retrouve dans la coopérative de propriétaires une multitude d'outils pour en assurer le bon fonctionnement. Politiques et règlements, assemblée générale et comités, plan d'entretien, fonds de réserve, tenue d'un registre, convention des membres, droits et obligations des administrateurs, etc. Si certains termes ou applications divergent de ceux du fonctionnement de la copropriété, le fond, lui, demeure le même.



L'équipe par excellence pour vous éviter des potentiels dégâts d'eau.

Nous stoppons les dégâts d'eau avant que ce ne soit majeur.



Nous nous déplaçons gratuitement pour une évaluation.

450-434-9876 p 107

www.aquastat.ca RBQ : 8311-3514-41



Vos conseillers juridiques en matière de copropriété

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

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

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



Le sens des valeurs.

Avocats • Notaires • Fiscalistes

groupetcj.ca

1 855 633.6326

communications@groupetcj.ca

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



netcor
ENTRETIEN MÉNAGER



**CONFIANCE
ET STABILITÉ
DEPUIS 33 ANS!**

Du Ménage bien Fait
Avec le Sourire!

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

**DILIGENCE
INSPECTION**
Expérience - Diligence - Intégrité

**ÉTUDE DE FOND DE PRÉVOYANCE
CARNET D'ENTRETIEN
INSPECTION THERMOGRAPHIQUE**

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

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

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

514 607.0000 **efp@diligenceinspection.ca**

SoluBéton
Imperméabilisation - Réparation - Injection

Solutions d'étanchéité pour béton!

514.504-1132 - Réparation de membranes de stationnements
- Réparation et injection de fissures
info@solubeton.com - Réparation de béton
www.solubeton.com - Installation de membranes pour fondations et balcons
R.B.Q. 5643-1299-01

assurances | services financiers
invessa

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

Claude Paquette
courtier en assurance de dommages
et conseiller en sécurité financière

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

RÈGLES D'ACTION COOPÉRATIVES


Les règles d'action coopérative sont les suivantes :

1. L'adhésion d'un membre à la coopérative est subordonnée à l'utilisation réelle par le membre lui-même des services offerts par la coopérative et à la possibilité pour la coopérative de les lui fournir;
2. Le membre n'a droit qu'à une seule voix, quel que soit le nombre de parts qu'il détient, et il ne peut voter par procuration;
3. Le paiement d'un intérêt sur le capital social doit être limité;
4. L'obligation de constituer une réserve;
5. L'affectation des trop-perçus ou excédents à la réserve et à l'attribution de ristournes aux membres au prorata des opérations effectuées entre chacun d'eux et la coopérative ou à d'autres objets accessoires prévus par la loi;
6. La promotion de la coopération entre ses membres, entre ses membres et la coopérative et entre celle-ci et d'autres organismes coopératifs;
7. La formation des membres, administrateurs, dirigeants et employés en matière de coopération et l'information du public sur la nature et les avantages de la coopération;
8. Le soutien au développement de son milieu.

1982, c. 26, a. 4; 1995, c. 67, a. 2; 2003, c. 18, a. 3.

Source : Article 4 de la *Loi sur les coopératives* (L. R. Q., c. C -67.2)

Ainsi, le principe sous-entend que chaque propriétaire doit collaborer au bon fonctionnement de l'immeuble. Comme mentionné, la formule n'est pas faite pour tout le monde, car il faut inévitablement embrasser l'obligation de s'impliquer.

Considérant la demande, le modèle coopératif continuera certes au cours des prochaines années à susciter l'intérêt d'une clientèle variée, la réponse étant plus que positive dans toutes les régions de la province. Ce changement de paradigme et le modèle des coopératives de propriétaires favoriseront sans aucun doute leur essor pour s'étendre à tout le Québec. 

Vivez dans la TRANQUILLITÉ D'ESPRIT

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

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

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

SERIE Notre système à son meilleur

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



**Avec installation certifiée

Service CLÉ-EN-MAIN pour copropriétés

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



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

Conçu et fabriqué au Québec avec grand souci écologique

Fier membre de :  



Demandez une soumission

water-protec.com

LJT
AVOCATS

FIER DE SES AVOCATS QUI REPRÉSENTENT
L'EXPÉRIENCE ET LA RELÈVE

Nouveauté

2^e ÉDITION DE L'OUVRAGE **ADMINISTRATEUR DE CONDO** TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR



Rédigé par
M^e Yves Papineau
avocat



et M^e Philippe Gagnon-Marin
avocat



Disponible chez Wilson Lafleur
www.wilsonlafleur.com

Affaires et acquisitions - Copropriété - Litige civil, commercial et familial - Droit du travail
Financement - Technologies - Droit Commercial - Communications et marketing - Successions
Immobilier et construction - Propriété intellectuelle - Protection des renseignements personnels
Vie privée et accès à l'information

514 842.8891
www.ljt.ca



HOMMAGE À UN BÂTISSEUR

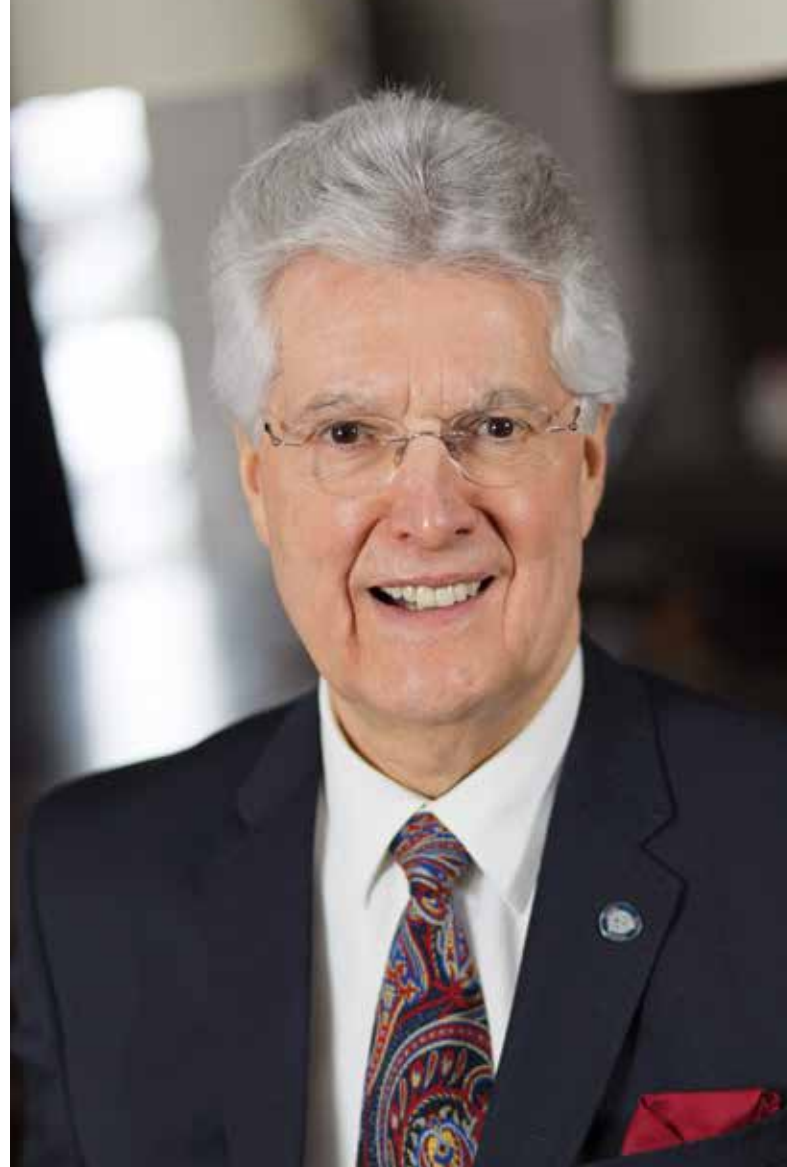
UNE (DEUXIÈME) RETRAITE BIEN MÉRITÉE POUR PIERRE J. GRAVEL

Il y a de ces personnages
qui inspirent!

PAR CAROLINE MARTEL

QUAND PIERRE J. GRAVEL a reçu les honneurs en 2017 et a été nommé membre honoraire du RGCQ, cela était principalement en reconnaissance de son implication et de sa contribution dans le domaine de la copropriété québécoise. Cependant, son implication, c'est aussi 20 années d'étroite collaboration avec le RGCQ. Si j'ai eu le plaisir de m'entretenir longuement avec lui dernièrement, c'est que M. Gravel a choisi d'accrocher définitivement ses patins et de faire son dernier tour de piste professionnel. Cumulant plus de 60 ans de carrière comme courtier en assurance de dommage (plus exactement, 66 années), l'homme qui a donné le meilleur de lui pendant de nombreuses années a pris officiellement sa retraite le 4 mars dernier; sa dernière journée au cabinet d'assurances et de services financiers Lussier Dale Parizeau, qu'il avait rejoint en 2002.

Jeune de ses 86 printemps, celui qui souhaite maintenant « profiter de la vie et s'occuper de sa famille » a une fois de plus, dans cet esprit de collaboration qui le caractérise en toute circonstance, généreusement partagé son expérience et son expertise - au bénéfice de la relève, entre autres.



UNE AFFAIRE DE FAMILLE

Loin d'être un long fleuve tranquille, sa carrière a connu maints rebondissements, un peu à l'image de l'évolution du concept de copropriété, lequel est fort complexe en soi. Peu diront choisir le milieu de l'assurance parce qu'il permet de s'exprimer. Et pourtant, la profession qui lui plaît tant lui a offert cette possibilité, mais également celle de se perfectionner continuellement, de pousser sa curiosité sans limites, et de bâtir des relations de confiance avec sa clientèle. L'expert en copropriété a acquis de solides connaissances en la matière au fil du temps - être à la page et miser sur la formation continue, c'est essentiel dans le domaine - qui lui ont permis d'assister tant ses clients qu'un public bien plus large de copropriétaires, de gestionnaires et d'administrateurs. Car la copropriété il y croit, c'est une belle façon d'habiter.

Il a commencé jeune sa carrière, attiré par le domaine de l'assurance, à l'instar de son père qui y œuvrait déjà, et de son frère qui y avait également fait le saut. Au départ à son compte, le courtier, mais aussi prolifique homme d'affaires, a enchaîné les entreprises à succès, principalement par acquisition et en négociant les offres d'achat, ou en s'associant aux meilleurs, toujours dans un souci d'offrir un service hors pair - et le meilleur de lui-même, guidé par sa rigueur et son intégrité à toute épreuve.



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



NOUS DESSERVONS

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

 **PORTRAIT — PIERRE J. GRAVEL**


Outre sa une volonté continue d'apprendre, il apparaît évident qu'une de ses principales forces réside dans cette capacité indéfectible à s'investir auprès de ses clients et à en prendre soin selon les plus hauts standards possibles. « C'était vraiment ma voie. J'aime le public. Au fil des années, cela m'a permis de partager mes connaissances et d'accompagner le client, en étant à l'écoute. Si on ne prend pas l'intérêt de l'assuré à cœur, on ne le mérite pas. Il faut réussir à sécuriser au maximum. Il faut être patient. C'est très exigeant, car on doit être très informé et structuré pour remplir cet objectif de sécuriser. » Pour ce faire, il faut bien sûr connaître le client et ses besoins, et prendre le temps, car l'assuré se fie à son courtier pour les meilleurs conseils et la meilleure protection qui soient, pour sa propriété ou son entreprise.

Cependant, le milieu de l'assurance a beaucoup évolué comme profession au cours des dernières années. « Il y a beaucoup moins d'assureurs sur le marché, moins de petites et davantage de grandes entreprises. » Il devient parfois laborieux de retenir le consommateur quand l'offre des assureurs est à prendre ou à laisser : « Aujourd'hui, c'est plus difficile. Les gens vont regarder la prime au détriment de la protection. » Cela revient à dire que le consommateur se magasine une prime et non plus un courtier, pourtant si précieux!

Celui qui carbure également à l'implication sociale relate avec autant de passion comment il a commencé à collaborer avec le RGCQ, ce temps où tous les ans le Regroupement organisait des colloques et salons, et comment il était devenu LA référence (en majuscule pour reprendre ses mots). Il a tissé des liens professionnels et d'amitié solides aussi au RGCQ, avec les acteurs de la première heure notamment. Il a su naviguer lors de la crise du domaine de l'assurance, a vu l'établissement de lois et de règlements venir encadrer le domaine de la copropriété. Et il a certes joué un rôle prédominant dans le RGCQ, en plus d'un apport indéniable à la copropriété et à la vulgarisation des ramifications de l'assurance de dommages.

C'est en 2000 qu'il entretient l'idée de la retraite; cela sera de courte durée. Cette petite pause « sabbatique » - il est pertinent de mentionner que Pierre J. Gravel a aussi fait face à de nombreux défis relativement à sa santé, principalement une dégénérescence maculaire avec laquelle il vit depuis une vingtaine d'années - ne durera que 22 mois, confie le principal intéressé, sourire sous-entendu.

PRISE DEUX EN 2022!

Quels conseils ou mots de sagesse Pierre J. Gravel nous donne-t-il au terme de cet entretien : bien sûr, il faut aimer ce que l'on fait de manière générale comme professionnel. Et aux administrateurs de copropriété : choisissez bien votre gestionnaire, trouvez un courtier de confiance, informez-vous, informez-vous, et informez-vous; et ne prenez pas de risque, suivez le RGCQ! 

Aujourd'hui, son fils et son petit-fils ont aussi fait le choix du domaine de l'assurance. Une affaire de famille, vraiment. Et si la relève dans le milieu est moindrement à son image, Pierre J. Gravel peut partir en toute quiétude avec le sentiment profond et légitime du devoir accompli, et l'assurance que les copropriétaires québécois seront entre bonnes mains demain.

La retraite, c'est simplement ralentir un peu... pour vivre à fond!

Toute l'équipe du RGCQ lui souhaite donc chaleureusement de profiter pleinement de cette (deuxième) retraite, amplement méritée! Et la relève lui dit sincèrement merci!



ADIEU LES DÉGÂTS D'EAU!

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

Contrôle global du bâtiment avec Sinopé Smart Systems

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

Interface intuitive pour les copropriétaires

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



Communication Wi-Fi maillée

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



Fermeture de la valve facilitée

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




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



sinopé

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

 Conçu au Québec



Info RGCQ

PAR **CYNTHIA LONGTIN**,
coordonnatrice service aux membres au RGCQ



DE QUELLE PARTIE S'AGIT-IL?

PARTIES COMMUNES ou parties communes à usage restreint? Partie privative ou parties communes à usage restreint? C'est quoi au juste une partie commune à usage restreint? C'est la question qui revient le plus souvent depuis les cinq dernières années. Ce concept est méconnu par de nombreux nouveaux copropriétaires et parfois même par certains administrateurs de copropriété.

Force est d'admettre que les parties communes à usage restreint ne sont pas la cible de l'attention médiatique ni l'objet de discussions lors d'une vente. Ne vous méprenez pas, cela n'est aucunement un blâme. Quand on a un coup de cœur, c'est l'émotion qui dicte notre conduite et pas forcément notre raison. Pourtant, les parties communes à usage restreint sont la responsabilité des copropriétaires et du syndicat. Elles sont d'une importance capitale dans votre vie en copropriété. Voici donc une petite introduction en la matière.

Une partie commune à usage restreint est une partie commune qui est attribuée de sorte qu'un copropriétaire (ou plusieurs) en détient la jouissance exclusive. Ce droit de jouissance est généralement accordé par la déclaration de copropriété. Il faut faire attention, car cela n'équivaut pas à un droit de propriété (Joli-Coeur, Y. *Dictionnaire québécois de la copropriété*, 2018, p. 233). Il s'agit après tout d'une partie commune et les parties communes appartiennent à l'ensemble des copropriétaires.

Voici quelques exemples fréquents de parties communes à usage restreint : le balcon, la porte d'entrée et les fenêtres des appartements, parfois même les espaces de stationnement et de rangement. La liste des éléments constituant les parties communes à usage restreint se trouve à même la déclaration de copropriété et varie d'une copropriété à une autre. Certaines copropriétés auront également un plan d'attribution des parties communes à usage restreint dans leur registre.

La déclaration de copropriété contient aussi les informations au sujet des obligations financières en matière d'entretien et de remplacement de ces composantes. Souvent, les copropriétaires ayant un usage exclusif seront ceux qui payent. Veuillez noter que le *Code civil du Québec* prévoit également quelques spécifications à ce sujet (article 1064).

Pour plus d'information, n'hésitez pas à consulter votre déclaration de copropriété. Ce document est votre référence en la matière. Les membres peuvent également faire appel au RGCQ avec leur déclaration en main. □

LES AVANTAGES D'ÊTRE MEMBRE DU RGCQ

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

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

LA MISSION DU RGCQ

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

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

Les bureaux du RGCQ sont situés au
1312, rue Sherbrooke Est, Montréal (Québec)
H2L 1M2.

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

- Arrelle Extermination
- Aubert Sylvain & Associés (Québec)
- Baldeva Gestion
- Calfeutrage Rive Nord
- Construction François Miville (2020) (Québec)
- Dynamo Gestion de Copropriétés
- Gestion Immeuble Éléance
- Gestion Immolux inc.
- Lexia Immobilier inc.
- Master Builder Solutions
- MBM Gestion Parasitaire inc.
- Poly Solutions RPRB inc. (Québec)
- Remax - Denis Gendron
- Valoris Évaluateurs Agréés inc.

Provincial

- MAXTV Media

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



**On ne peut pas changer
le p'tit chiwawa pas fin du
voisin, mais on peut changer
vos chauffe-eau.**



MEMBRES RGCQ

JUSQU'À

100\$*
de rabais

Contactez notre équipe dédiée

1 877 326-0606, poste 4228

condo@hydrosolution.com

hydrosolution.com

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

**Hydro
Solution**

On fait tout le travail

DÉCOUVREZ NOTRE ÉQUIPE

Au RGCQ, nous avons rassemblé une équipe complémentaire, aux multiples talents et toujours prête à aider les membres du Regroupement! Alors que nous espérons nous retrouver en personne dans les prochains mois, voici une présentation des membres de l'équipe du RGCQ.



Clémence BEAUVAIS

Coordonnatrice événements et communications

Décrivez votre parcours avant d'arriver au RGCQ.

J'ai exploré l'événementiel et les communications sous différentes coutures : dans un château de la Renaissance, dans une compagnie de conseils en gestion de patrimoine, sur les terrains de golf, et après un passage par la boulangerie-pâtisserie de mes parents, j'ai finalement déposé mes valises à Montréal. En premier lieu dans une agence événementielle spécialisée dans le vin et la gastronomie, par la suite dans une agence marketing pour les secteurs agricoles, avant d'arriver au RGCQ.

Quelles sont vos responsabilités au sein du RGCQ?

Je planifie et organise l'ensemble des événements et des formations du Regroupement tout en assurant la coordination et la diffusion des communications (infolettres, médias sociaux...).

Quelle est votre chanson « plaisir coupable »?

Sous le vent - Céline Dion et Garou



Gabrielle TOURNIER

Adjointe administrative
- service aux membres

Décrivez votre parcours avant d'arriver au RGCQ.

Je viens de France où j'ai principalement occupé des emplois de service à la clientèle en tant que vendeuse et serveuse. Je suis arrivée au Canada en 2011 et j'ai eu la chance d'occuper plusieurs postes différents comme le service, commis administratif et commis en comptabilité.

Quelles sont vos responsabilités au sein du RGCQ?

Mon rôle principal est d'informer les gens sur nos services, en plus d'organiser et répondre aux services auxquels nos membres ont droit.

Quelle est votre chanson « plaisir coupable »?

Le coup de Folie - Thierry Pastor



Cynthia LONGTIN

Coordonnatrice
service aux membres

Décrivez votre parcours avant d'arriver au RGCQ.

Je suis à l'emploi du RGCQ depuis plus de sept ans. J'ai donc un cheminement professionnel assez limité avant mes débuts. J'ai notamment un diplôme universitaire en géographie de l'Université Concordia, ainsi qu'un DESS de l'Université de Sherbrooke en géomatique appliquée. Mon intérêt pour la copropriété est né de l'aspect communautaire et les microsociétés qui sont uniques à chaque copropriété. C'est avec ce souci en tête que je continue de développer des guides et outils pour améliorer la vie de chacun.

Quelles sont vos responsabilités au sein du RGCQ?

Je m'assure avant tout de la qualité des services au RGCQ. Je coordonne notamment l'équipe des conseillers info-gestion, le développement des partenariats pour le programme Privilèges Condo, les conseils juridiques et les formations professionnelles. Je vois également à la rédaction des guides et outils bilingues.

Quelle est votre chanson « plaisir coupable »?

Wake Me Up Before You Go-Go - Wham!

Quand c'est le premier du mois et que vos loyers et frais de condos sont totalement automatisés!



LES PREMIERS DU MOIS N'ONT JAMAIS ÉTÉ AUSSI **SIMPLES** CE N'EST QUE DU **BONHEUR!**

- ✓ Vous n'avez plus à vous déplacer aux banques
- ✓ Vous n'avez plus à faire des relances interminables ou à gérer des erreurs
- ✓ Vous n'avez plus à manipuler des chèques
- ✓ Vous aurez tous vos encaissements sur le compte bancaire à la première heure



Alors pourquoi se compliquer la vie?

www.otonomsolution.com

+1 855-686-6661

RBQ 5742-32-87-01



PISCINES - SPAS - FONTAINES

- Service d'entretien personnalisé
- Réparation et rénovation
- Analyse Microbiologiques et chimiques
- Livraison de produits chimiques
- Consultation - Formation
- Service de surveillance sauveteur
- Système automatisé pour traitement d'eau
- Spécialiste en revêtement époxy
- **Conception et construction (Nouveauté 2021)**

Nous adaptons nos services à vos besoins

www.odysseeaquatique.com

450 680-1698



GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS

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

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

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

Info RGCQ

Montréal



Kalia BLAIS

Chargée de projets

Décrivez votre parcours avant d'arriver au RGCQ.

J'ai obtenu mon baccalauréat en communication appliquée de l'Université de Sherbrooke en 2020. J'ai eu la chance de faire trois stages pendant mes études dans les domaines de l'événementiel, de la production et du service-conseil. Je me suis jointe au RGCQ en 2021 comme coordonnatrice événements et communications, pour ensuite entreprendre le rôle de chargée de projets.

Quelles sont vos responsabilités au sein du RGCQ?

Comme chargée de projets, je soutiens Adrien Vallat dans le développement de nouveaux projets qui ont pour but d'élargir l'offre de service du RGCQ, en plus de proposer davantage de solutions technologiques à nos membres. Je travaille aussi sur le *Condoliation* et j'aide Cynthia avec le développement de l'image de marque du RGCQ.

Quelle est votre chanson « plaisir coupable »?

Guilty - Barbra Streisand



Adrien VALLAT

Directeur - projets stratégiques

Décrivez votre parcours avant d'arriver au RGCQ.

Diplômé d'une maîtrise en science politique en France, à mon arrivée au Québec j'ai travaillé pour le gouvernement provincial avant de commencer mon parcours dans le milieu de l'habitation au sein d'une autre association représentant les consommateurs pour finalement atterrir au RGCQ il y a plus de six ans.

Quelles sont vos responsabilités au sein du RGCQ?

On ne manque pas de projets stratégiques au RGCQ! Au cours des dernières années, j'ai mené les efforts du RGCQ autour des différentes réformes que nous vivons en copropriété. Je suis aussi responsable du *Condoliation* depuis près de cinq ans. Avec Kalia, nous sommes aussi en train de développer de nouveaux outils numériques pour nos membres.

Quelle est votre chanson « plaisir coupable »?

Call Me Maybe - Carly Rae Jepsen

BFL CANADA

Protection Condo

PROGRAMME D'ASSURANCE DE COPROPRIÉTÉS

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

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



Patrick Beauvais

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



Laurent ÉMERY

Directeur général

Décrivez votre parcours avant d'arriver au RGCQ.

Après avoir terminé mes études en administration des affaires, j'ai travaillé quelques mois pour un grand distributeur pharmaceutique en mise en marché. Par un heureux hasard, un ancien confrère d'université m'a proposé un emploi au RGCQ et l'histoire se poursuit depuis près de 10 ans.

Quelles sont vos responsabilités au sein du RGCQ?

J'assure la direction de l'équipe à travers les différents projets de l'organisation. Je sers également de courroie de transmission entre la permanence et le conseil d'administration.

Quelle est votre chanson « plaisir coupable »?

Je dois avouer que je suis un fan des chansons « plaisirs coupables », mais ma préférée est sans aucun doute *Pour que tu m'aimes encore* de Céline Dion.

Vous avez des questions et souhaitez parler avec un membre de l'équipe?

Écrivez-nous au info@rgcq.org
Cela nous fera plaisir de vous aider!



Diane MÉNARD

Directrice commerciale

Décrivez votre parcours avant d'arriver au RGCQ.

Avant d'avoir le RGCQ tatoué sur le cœur, j'étais adjointe administrative pour IBM. Après la naissance de mes filles, j'ai démarré une friperie pour enfants. Par la suite, j'ai fondé ma compagnie où j'ai fait pendant de nombreuses années des suivis à la clientèle pour plusieurs concessionnaires automobiles.

Quelles sont vos responsabilités au sein du RGCQ?

Depuis mon arrivée au RGCQ il y a plus de 20 ans, j'ai développé un grand attachement pour nos membres corporatifs et nos fournisseurs. Je suis toujours à faire de la sollicitation auprès de nouveaux fournisseurs afin d'offrir à nos membres syndicats ce qu'il y a de mieux pour eux. Je m'occupe également des publicités pour la revue *Condoliation*, le site Web et les infolettres, en plus de trouver des commanditaires pour nos événements. J'ai aussi commencé le *Bottin* en 2003 avec sa première édition de 55 pages, pour le chapitre de Montréal. Dix fois plus gros aujourd'hui, le *Bottin des fournisseurs* est devenu une édition provinciale. Voilà pourquoi j'ai le RGCQ tatoué sur le cœur!

Quelle est votre chanson « plaisir coupable »?

Nothing's Gonna Stop Us Now - Starship



Fournisseur officiel des professionnels de la maintenance

1 877 451 7467

www.sanbec.ca

PRODUITS | SOLUTIONS | SIMPLICITÉ





RÊVER DE LA COPROPRIÉTÉ PARFAITE...

VOUS ÊTES encore propriétaire d'une unité de copropriété divisée en 2022? Bravo! Vous avez surmonté les aléas de ce partage de votre espace résidentiel avec d'autres personnes qui n'ont pas les mêmes objectifs, les mêmes budgets ou le même intérêt à comprendre le bon fonctionnement légal d'un syndicat de copropriétaires. Vous avez persévéré malgré tout et, surtout, vous avez résisté aux publicités incessantes des condos locatifs (« le confort du condo sans les inconvénients... »).

Vous vous êtes même impliqué : vous avez rejoint le conseil d'administration, revu les budgets à la hausse pour, entre autres, garnir le fonds de prévoyance. Vous avez fait mettre à jour les documents de la copropriété par des professionnels. Vous avez fait préparer un carnet d'entretien, une étude du fonds de prévoyance et une description des parties privatives. Vous avez aussi créé votre fonds d'autoassurance. Vous avez pris des mesures pour prévenir les sinistres d'assurance, notamment en faisant

PAR MICHEL PARADIS,
associé, Therrien Couture Joli-Coeur SENCRL,
président du RGCQ, région de Québec

installer des détecteurs de fuite d'eau dans les unités. Les primes et les franchises n'augmentent plus. Tous les copropriétaires qui louaient leur condo reviennent y habiter eux-mêmes. Plus aucun locataire dans l'immeuble! Vous êtes un administrateur ou une administratrice modèle!

En raison de votre bonne gestion, les unités se vendent bien, rapidement, avec profit et les copropriétaires voient leur actif s'accroître. Les copropriétaires votent pour augmenter votre indemnité annuelle d'administrateur et même, pour engager un gestionnaire externe pour vous aider à continuer votre bon travail. On propose qu'une salle de réunion au rez-de-chaussée soit nommée en votre honneur, mais modestement vous déclinez. On élit d'autres administrateurs qui partagent votre vision pour vous épauler. L'AGA se termine par des applaudissements et un petit cocktail...

... puis vous vous réveillez.





Gestion de copropriété, locatif, commercial

EXPERTISE

SERVICE PERSONNALISÉ

PROFESSIONNALISME

DISPONIBILITÉ

 @gestion immoplex inc

Téléphone
1 855-619-6174

Télocopieur
450-619-7695

info@immoplex.com



LES ÉLECTIONS MUNICIPALES ET LES COPROPRIÉTAIRES NON RÉSIDENTS UN VOTE QUI DIVISE

PAR MICHEL MANCINI,
secrétaire RGCQ - Outaouais

Comme je le fais machinalement tous les jours, lorsque de mon salon j'aperçois du coin de l'œil le préposé à la livraison du courrier au volant de son véhicule aux couleurs distinctives, je me dirige d'un pas léger mais déterminé vers ma case postale afin d'y recueillir les missives que ce dernier y aura déposées.



SYNERGIE ÉLECTRIQUE INC. 450.804.2314

Une EXPERTISE DE QUALITÉ RECONNUE en matière d'installation électrique RÉSIDENTIEL, COMMERCIALE ET INDUSTRIELLE

Nos unités mobiles de service entièrement équipées, se mobilisent rapidement dans la grande région de Montréal afin de répondre à vos besoins électrique résidentiels, commerciaux et industriels.
Territoires desservis : Rive Sud de Montréal et Montréal Métropolitain.

URGENCE 24H TOUS LES TYPES DE TRAVAUX ÉLECTRIQUES

IL Y A QUELQUE TEMPS, j'y ai trouvé, enfoui sous les factures et les circulaires, ce dépliant publié conjointement par le bureau d'élection et la Ville de Gatineau. Il s'agissait du *Guide de l'électeur* en prévision, bien entendu, de l'élection municipale du 7 novembre dernier.

En le feuilletant, sous la rubrique « Qui peut voter? », la phrase suivante a éveillé ma curiosité : on y mentionnait que les copropriétaires d'un immeuble non domiciliés sur le territoire de Gatineau doivent désigner par procuration un des leurs qui agira en leur nom à titre d'électeur. Ai-je bien lu? Ne s'agit-il pas de ce que nous en copropriété divise qualifions de « mandataire commun »? J'entrepris ma petite enquête. En effet, l'article 54 de la *Loi sur les élections et référendums dans les municipalités* prévoit que « [...] dans le cas des copropriétaires indivis d'un immeuble [...] seul le copropriétaire [...] désigné [...] a le droit d'être inscrit sur la liste électorale [...] ».

Mais qu'en est-il des copropriétaires divis? Ce terme n'apparaît nulle part dans la section du texte de loi décrivant les qualités d'un électeur. En poussant plus loin mes recherches, lors d'un entretien téléphonique avec l'adjoint administratif de la présidente d'élection, ce dernier m'expliqua que dans le contexte de cette loi, les propriétaires d'un condo traditionnel ainsi que les propriétaires détenant une part indivise dans un immeuble et qui ne sont pas résidents de la municipalité sont considérés tous les deux comme des copropriétaires indivis. C'est en principe exact, lui répondis-je, mais les premiers se décrivent plutôt comme copropriétaires divis et les seconds indivis. D'autant plus qu'ils ne sont pas assujettis aux mêmes dispositions du *Code civil du Québec*. La copropriété divise étant régie par les articles 1038 et suivants, tandis que la copropriété par indivision est régie par les articles 1012 et suivants. Il s'agit, sur le plan légal du moins, de deux régimes bien distincts.

En ce qui a trait maintenant à la désignation d'un électeur unique, je rappelais à mon interlocuteur que cette pratique est fortement décriée en copropriété traditionnelle puisque non seulement elle est contraire à l'esprit de l'article 1090 du *Code civil du Québec*, mais elle brime le droit de voter librement d'un copropriétaire en obligeant ce dernier à se ranger du même côté que la majorité. Cette pratique est un vestige de l'article 442i(4) de l'ancien *Code civil du Bas-Canada* (CCBC). On la retrouve donc dans les déclarations antérieures à 1994, ainsi que fréquemment dans les déclarations initiales des copropriétés par phases. Le but étant de simplifier et d'accélérer le comptage des voix lors d'un vote et ainsi favoriser la prise de décisions. L'objectif était louable, mais il enfreint la liberté de chacun de voter pour le candidat de son choix.

D'ailleurs, M^e Christine Gagnon et M^e Yves Papineau, dans la troisième édition de leur guide sur les assemblées, mentionnent à la page 119 que « [...] le droit d'exercer individuellement un droit de vote nous apparaît être un droit dont il faut assurer la protection[...] », et que « [...] toute disposition ayant pour effet de [le] restreindre [...] nous apparaît illégale ».

Les légistes du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation auraient intérêt à réviser les dispositions de cette loi quant à la définition d'un électeur non résident et son droit de vote afférent afin de les harmoniser avec les règles relatives aux modalités de la propriété que l'on retrouve dans le *Code civil du Québec*. Il est étonnant de constater que la loi sur les muni-

icipalités citée plus haut, en exigeant la nomination d'un représentant commun, officialise en quelque sorte cette pratique alors que la réforme du *Code civil du Québec* en 1994 l'a abrogée et a plutôt accordé le droit de vote aux copropriétaires indivisaires sur une base individuelle favorisant ainsi un mode de scrutin équitable et assurément plus démocratique. □

**LOIS 16 ET 141
TOUCHANT
LA COPROPRIÉTÉ**

**LA solution fiable
POUR RÉPONDRE
À CES NOUVELLES
EXIGENCES**

LA PAIX D'ESPRIT!

Description des parties privatives
Étude du fonds de prévoyance
avec carnet d'entretien
Registres obligatoires
Gestion des risques

RD3C INC.

514 554-3222
rd3c.com

SERVICES 360° POUR SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

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

HPDG
associés inc

Tél.: 514 276-8717
Télécopieur : 514 276-8797
info@hpdg.ca / www.hpdg.ca
405, Avenue Ogilvy, bureau 106
Montréal, Qc
H3N 1M3



Info RGCQ
Calendrier des activités

Printemps 2022

**Parties communes
à usage restreint**

8 mars

Webinaire

Tout sur l'assurance condo

10 mars

Formation en ligne

**Bien préparer
les appels d'offres**

22 mars

Webinaire

**Le projet de loi 16 :
où en sommes-nous**

2 ans plus tard?

2 avril

En personne

Aire commune (en anglais)

5 avril

Webinaire

Tout sur l'assurance condo

7 avril

Formation en ligne

**Nouvellement administrateur
- par où commencer?**

12 avril

Webinaire

**Colloque :
Prenez soin de votre
copropriété**

26 et 27 avril

Webinaire

**Aire commune :
réformes législatives**

3 mai

Webinaire

**Nuisances en condo
et accommodement**

10 mai

Webinaire

**La copropriété intelligente :
les outils à votre disposition
pour mieux gérer
votre copropriété**

17 mai

Webinaire

**Aire commune :
gestion de la vie quotidienne**

7 juin

Webinaire

**Copropriété par phases :
comment ça marche?**

14 juin

Webinaire

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

Pour plus de détails,
visitez le
www.rgcq.org

**Vous devez
entreprendre
des travaux pour
l'entretien de votre
copropriété ?**



RÉSIDENTIEL



**Protégez votre investissement et exigez
la garantie **Qualité Rénovation** pour vos
petits et gros projets de rénos!**

- ✓ Inspections tout au long des rénovations
- ✓ Protection de vos acomptes
- ✓ Couverture d'une partie commune ou privative
- ✓ Protection contre les vices cachés et vices de construction
- ✓ Exécution des travaux en cas de défaut de votre entrepreneur
- ✓ Garantie transférable en cas de revente



1 800 956-7526
residentiel@acq.org
acqresidentiel.ca

Garantir la qualité!

Problèmes de fenêtres ?

Ne les remplacez pas !

Services

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

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

LE GROUPE 
FENESTRA
La fenestration réinventée

RBQ : 8203 2476-53