

10^e ANNIVERSAIRE

SÉCURITÉ 101
EN COPROPRIÉTÉ

LONGUE VIE
AUX FENÊTRES

L'AN DIX DU RGCQ
LES MEMBRES FONDATEURS
À L'HONNEUR



HOMMAGE
À UN GRAND
JURISTE

LE RGCQ SE REFAIT UNE BEAUTÉ

CONDOLIAISON

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

Vol. 10 | N°2 | Été 2009

S O M M A I R E

- 03 Billet
Un titre mérité
- 04 EN BREF
- 06 PERSONNALITÉ
La consécration d'un grand juriste
- 08 AMÉNAGEMENT PAYSAGER
Verrières V : un modèle d'esthétisme
- 10 SÉCURITÉ INCENDIE
Soyez vigilants
- 14 ACTUALITÉS
- 16 COLLOQUE PRINTANIER 2009 DU RGCQ
Toute une ambiance
- 18 RGCQ-PROVINCIAL
- 19 RGCQ-MONTRÉAL
- 20 RGCQ-OUTAOUAIS
- 21 RGCQ-QUÉBEC
- 22 GROUPE FENESTRA
Le développement durable
- 24 PIONNIERS DU RGCQ
Honneur aux fondateurs
- 25 FOIRE AUX QUESTIONS
LA PAROLE AUX LECTEURS
- 26 **Le démarrage d'une copropriété
et l'assurance dommage décennale**
- 28 SANTÉ ET SÉCURITÉ AU TRAVAIL
Un syndicat et ses obligations
- 29 ASSEMBLÉES GÉNÉRALES
Quand demander le vote?
- 30 COLLOQUE FRANCO-QUÉBÉCOIS 2009
Des invités de marque
- 31 **La loi Grenelle Environnement**
MEMBRES CORPORATIFS

À l'image des récentes parutions du magazine *Condoliation*, le nouveau site Web du RGCQ (www.rgcq.org), qui est en ligne depuis quelque temps déjà, tranche radicalement avec la version précédente. En fait, il symbolise une étape de plus dans la marche victorieuse de cet organisme. L'amélioration esthétique est on ne peut plus évidente, et ses concepteurs ont prévu une navigation beaucoup plus claire qu'auparavant. Comme à l'habitude, les internautes y trouveront de l'information détaillée, par exemple, en ce qui a trait aux trois chapitres du RGCQ, aux colloques à venir et au calendrier de formations destinées aux gestionnaires. Quant aux membres, ils auront accès à des sections du site qui leur seront réservées exclusivement. L'une d'elles proposera des vidéos rapportant certaines activités du RGCQ.

Ce portail traitera également de l'actualité générale en copropriété, et mettra à la disposition des usagers une foire aux questions. Ces dernières répondent à de nombreuses interrogations sur la vie au sein de ce mode d'habitation. Pour toutes ces raisons et bien d'autres, les avantages de devenir membre du RGCQ sont indéniables. Un tel statut leur permettra, à tout le moins, d'être mieux outillé pour assumer la saine gestion d'une copropriété. ■

L'ÉQUIPE MULTIDISCIPLINAIRE EN DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ



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

2000, avenue McGill College, bureau 1600
Montréal (Québec) H3A 3H3
Tél. 514-287-9535
Télééc. 514-499-0469
www.djclegal.com

condo
legal.com
Tout sur la copropriété



La mission du RGCQ

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

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

Rédacteur en chef : François G. Cellier
Directrice service aux membres du RGCQ : Diane Ménard
Direction artistique : Marie-Josée Morin, Bernard Lamy Design graphique inc.

Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec.
Téléphone : 514 916-RGCQ (7427)
Télécopieur : 514 499-0469
admin@rgcq.org
www.rgcq.org
Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada.



À TOUT SEIGNEUR TOUT HONNEUR

FRANÇOIS G. CELLIER
RÉDACTEUR EN CHEF

WWW.RGCQ.ORG

Yves Joli-Cœur vient de se voir remettre un titre rare chez nous, soit celui d'Avocat émérite, qui lui a été décerné par le Barreau du Québec récemment. L'objet de cet « Advocatus emeritus (Ad. E.) » vise à saluer son parcours professionnel exemplaire, tout autant que ses nombreuses réalisations dans le domaine du droit de la copropriété. Sur les quelques 23 000 avocats de la province, un nombre restreint seulement a reçu cette prestigieuse distinction.

Je travaille avec Yves Joli-Cœur depuis quatre ans, et j'ai pu constater, à maintes reprises, ses qualités d'homme astucieux. Travailleur infatigable à la fois patient, perfectionniste et pugnace, il transcende le moment présent et se projette sans cesse vers l'avenir. En quête perpétuelle d'idées nouvelles, doté d'un esprit vif et analytique, il est sans l'ombre d'un doute bâti pour relever d'importants défis.

L'avenir appartient à ceux qui se lèvent tôt, dit un proverbe qui colle à la peau de cet avocat rassembleur. Je vous résume, dans mes mots, un extrait de sa mise en candidature en vue de l'obtention de ses lettres de noblesse : une telle nomination découle, entre autres, d'un don hors du commun à mobiliser les compétences d'individus gravitant autour de lui, et à canaliser leurs énergies; d'une ténacité exemplaire afin de surmonter les obstacles; de ses aptitudes pour le travail d'équipe; d'un talent indéniable dans l'art de faire consensus; d'une capacité à anticiper les enjeux appelés à prendre de l'importance, et d'un souci d'offrir son expertise au profit du bien public.

Parmi ses grandes réalisations, le RGCQ figure en tête de liste. Après avoir donné le coup d'envoi à cet organisme, en 1999, il s'est ensuite adjoint des personnes aptes à le diriger, dont Raymond Ouimet, l'actuel président du RGCQ et l'un de ses membres fondateurs, le défunt Pierre César ainsi que Jean Caron. Le site Web condolegal.com est une autre création de Yves Joli-Coeur. Pendant des années, il en a patiemment alimenté le contenu. Aujourd'hui, Condolegal est une référence en matière de droit de la copropriété vulgarisé. Je m'en voudrais d'oublier de souligner la mise en place du Salon de l'immobilier et de la copropriété, un événement annuel destiné au grand public.

En somme, Yves Joli-Cœur est un bâtisseur. Il a jeté les bases d'institutions crédibles, et a ensuite déniché les ressources humaines adéquates pour prendre leur avenir en main. Il fait définitivement partie des leaders de notre société. En ce sens, la logique voulait que tôt ou tard, les honneurs et la reconnaissance finissent par rejaillir sur lui. ■



LES MULTIPLES AVANTAGES D'ADHÉRER AU RGCQ-MONTRÉAL

Dorénavant, les membres du RGCQ peuvent bénéficier, une fois l'an, d'une consultation gratuite auprès d'un notaire ou d'un avocat pendant une durée de 30 minutes. Ce nouveau service n'est disponible qu'aux membres qui ont acquitté leurs frais d'adhésion. Pour plus d'informations : tél. (514) 451-8968



FAUSSES ALARMES-INCENDIES LE SIM IMPOSE DES AMENDES

Par Janine Huot

En septembre 2008, l'agglomération de Montréal a adopté un règlement municipal visant à réduire le nombre d'alarmes-incendies non fondées. Ce règlement impose, dorénavant, des amendes aux propriétaires d'immeubles dont l'alarme se déclenche une seconde fois sans raison valable, et ce, au cours d'une même année. Le Service d'incendie de Montréal (SIM) accorde une grâce lors d'une première alerte, conscient que nul n'est à l'abri d'une défectuosité momentanée de ses équipements. Rappelons qu'entre 2004 et 2007, les appels non justifiés ont entraîné le déplacement inutile de pompiers dans 29% des cas.

Le montant des amendes peut varier entre 100 et 2700 dollars, selon la catégorie d'immeubles en cause et le nombre de fausses alarmes. Si un propriétaire a reçu une ou plusieurs factures découlant d'événements de ce genre, le SIM peut lui octroyer le remboursement d'une partie des frais encourus pour réparer un système défectueux. Pour être éligible à ce programme, il faut en faire la demande en bonne et due forme.

En copropriété, le système d'alarme-incendie relève de la responsabilité du syndicat, lequel doit veiller à son entretien et bon fonctionnement. En cas de fausse alarme, ses administrateurs ont tout avantage à identifier le problème rapidement, et à régulariser la situation dans les plus brefs délais.

Pour plus d'information : www.ville.montreal.qc.ca/sim



Madame Sabine Muszynski
Syndic de copropriété

NOUS AVONS LE PRIVILÈGE DE VOUS PRÉSENTER NOTRE CORRESPONDANTE À PARIS:

Voyez en primeur, à la page 31 du présent numéro, le texte de Mme Muszynski qui expose les grandes lignes de la loi d'orientation Grenelle 1, adoptée par le Sénat français le 10 février 2009, dont l'objectif principal, dans le secteur de la copropriété, est la réduction de la consommation énergétique dans les bâtiments. Afin de permettre cette rénovation énergétique du parc résidentiel existant, l'État va proposer des aides spécifiques.

Puisse cette initiative de nos cousins français pour les copropriétés inspirer notre législateur québécois en cette ère du développement durable!

TRANSACTION MAJEURE DANS LE DOMAINE DE LA GESTION

Le 1^{er} juin dernier, la firme LaucAndrique a fait l'acquisition des activités de Gestion Forest-Morency (une division de Cogir), qui figure parmi les plus importantes entreprises de gestion de copropriétés au Québec. Grâce à cette acquisition, LaucAndrique consolide sa position de leader dans le marché de la gestion de copropriété, elle qui s'occupera dorénavant de plus de 6 000 unités dans la grande région de Montréal.

Hélène Vallerand et Jean Caron, propriétaires de LaucAndrique, se réjouissent évidemment de cet achat. Ils soulignent, par ailleurs, que grâce à un travail acharné et soutenu depuis plus de 20 ans, ils ont réussi, avec l'aide d'un personnel et de collaborateurs dévoués, à établir une grande notoriété dans leur domaine. Ils mentionnent également qu'un tel succès a entre autres été rendu possible en raison du lien de confiance établi avec leur clientèle. Au fil des ans, celle-ci aura permis à l'entreprise de connaître une croissance fulgurante.

N O S M E M B R E S C O R P O R A T I F S



Denis Laframboise
Consultant musique corporative
514.951.1287 • denis@studioexp.ca

www.studioexp.ca

Les professionnels de
l'environnement sonore et musical



Éric Pierre | Gestionnaire

Téléphone : 450-619-6174
Télécopieur : 450-619-7695
Courriel : epierre@immo-plex.com

8230 Boul. Tashereau, Brossard Qc J4X 2V7, B.P. 50511

IMMOPLEX.COM



RBQ: 8325-9960-48

RÉPARATIONS | RÉNOVATIONS

intérieur

cuisine
salle de bain
peinture
placoplâtre

extérieur

trottoir
escaliers
balcons
clôture

107 - 1855 du Havre, Montréal H2K 2X4
tél. : 514 524 2020 | fax : 514 524 7052
www.degimi.ca | immobilier@degimi.ca



Dominique Poulin
Directeur de compte

T_514 588.8911 F_514 846.4095
C_819 269.2988

dpoulin@gestactif.com // www.gestactif.com



Louis d'Auteuil, ing.
Président

2360, rue Notre-Dame Ouest
Bureau 201
Montréal (Québec) H3J 1N4
Tél. : (514) 937-7117 ext 225
Télec. : (514) 937-7127
Ldauteuil@valoripro.com

www.valoripro.com

Eric Lapierre

Président

1035, boul. Chomedey, bureau 11
Laval Qc, H7V 3R9
T : 514.792.1999
F : 450.978.9427
E : eric.lapierre@gestionsej.com

Gestion Immobilière



www.gestionsej.com



EXPERTS CONSEILS - CONSULTANTS

Joseph Borsellino, ing.
Associé
j.borsellino@patenaude-trempe.com

Patenaude-Trempe Inc.
Siège social / Head office
1471, boul. Lionel-Boulet, suite 30
Varenes (Québec) J3X 1P7
Tél : 450-652-2235, poste 226
Fax : 450-652-6801

www.patenaude-trempe.com

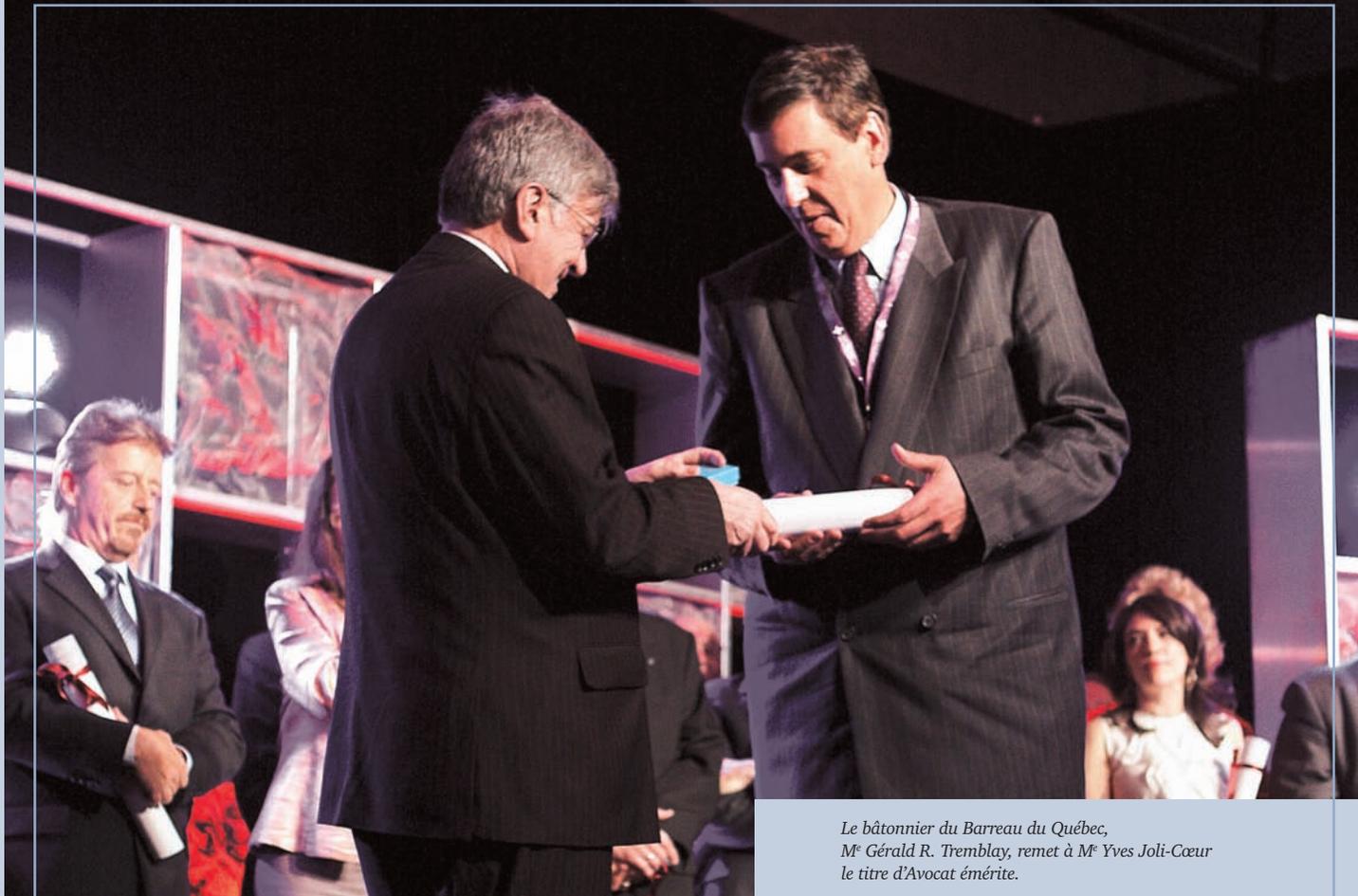


ARBO-CONSEIL
Inc.

Claude Carpentier
Arboriculteur - conseil

B.Sc.Ed - Cert.Hort.Gest.Espaces verts
A.E.C. Foresterie Urbaine

3850, rue Téléphore, Terrebonne J6Y 1C2 Bur. : (450) 430-1495
Cell. : (450) 602-1219 Téléc. : (450) 430-9638
arboconseil@videotron.ca



PHOTOS : PAUL FOURNIER

Le bâtonnier du Barreau du Québec, M^e Gérard R. Tremblay, remet à M^e Yves Joli-Cœur le titre d'Avocat émérite.

HOMMAGE À UN GRAND JURISTE



BARREAU DU QUÉBEC

Symbole d'excellence dans le domaine du droit, l'épinglette Avocat émérite (*Advocatus Emeritus, Ad. E.*) est sertie d'un rubis.

Avocat d'expérience dont les qualités professionnelles sont multiples, Yves Joli-Cœur récoltait, le 28 mai dernier, les fruits de nombreux efforts déployés depuis vingt-cinq ans : le Barreau du Québec lui a officiellement décerné le titre d'Avocat émérite (Ad. E.), remis annuellement à un groupe restreint de confrères et consoeurs, question de souligner leur parcours ponctué de réalisations exceptionnelles.

Spécialiste du droit de la copropriété, Yves Joli-Cœur s'est distingué à plus d'un titre, comme en fait foi sa contribution juridique. Membre fondateur du cabinet d'avocats et de notaires de Grandpré Joli-Cœur, il est l'auteur d'ouvrages phares au Québec en matière de copropriété. À titre d'exemple, *Le Code de la copropriété divise*, qu'il a co-écrit en 2005 avec Yves Papineau, également avocat en droit de la copropriété, fait office de référence. Selon plusieurs experts, il s'agit d'un puissant outil de recherche permettant de « connaître les sources des dispositions du *Code civil du Québec* touchant la copropriété ». Ce livre informe, en outre, de « l'état de la jurisprudence et de la doctrine à l'égard de chacune de ces dispositions », tout autant que de celles du *Code civil du Bas-Canada*.

Sa bibliographie comporte également des titres comme, par exemple, *Les copropriétés en difficulté, Constats et solutions France/Québec*, co-écrit en collaboration avec Olivier Brane, un avocat parisien, *Le fonds de prévoyance, gage de réussite en copropriété* et *Le Condo, tout ce qu'il faut savoir*, co-écrit avec Yves Papineau et André Benoît, administrateur au RGCQ.

Parmi d'autres accomplissements remarquables, soulignons qu'il a été recruté par le Barreau du Québec, en 1997, pour préparer un mémoire à l'attention de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). Ce document portait sur la création du *plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (disponible en ligne : <http://www.barreau.qc.ca/pdf/medias/positions/1996/199603-batiments-neufs.pdf>). Ce mémoire a convaincu le législateur, la même année, de mettre en vigueur un tel plan. Yves Joli-Cœur y aura contribué à titre d'expert de la copropriété.

De plus, lors de représentations auprès de l'ex-ministre de la Justice, Paul Bégin, Yves Joli-Cœur obtenait un amendement à l'article 1069 du *Code civil du Québec*. Lors de la Commission des institutions de l'Assemblée nationale, le 27 mars 2002, cet amendement était



PAUL FOURNIER

Quelque 46 juristes ont été couronnés Avocats émérites en 2009.

officiellement entériné.

Essentiellement, le nouvel article stipule que *celui qui acquiert une fraction de copropriété divise est tenu au paiement de toutes les charges communes dues relativement à cette fraction. L'acquéreur peut néanmoins demander au syndicat des copropriétaires un état des charges communes relativement à cette fraction.* Quatre ans plus tard, soit en 2006, il s'adressait de nouveau au ministre de la Justice d'alors, Yvon Marcoux, pour lui faire part des nombreuses difficultés vécues en copropriété au Québec.

Faire état des nombreuses réalisations de cet homme nécessiterait, sans l'ombre d'un doute, la rédaction d'un ouvrage en trois tomes. Mais l'une de ses plus grandes réalisations demeure, sans conteste, une volonté sans bornes à vulgariser des notions complexes de droit de la copropriété. Via divers outils de communication, dont le magazine *Condoliation*, le site Web du RGCQ et *Condolegal.com*, pour ne nommer que ceux-là, il a rejoint un large bassin de copropriétaires québécois. En somme, ses efforts ont contribué à sensibiliser l'opinion publique à la copropriété, et à leur inculquer des valeurs de bonne gouvernance et de saine gestion. ■

La remise des Mérites du Barreau, du Mérite Christine-Tourigny et des distinctions *Avocat émérite* a lieu lors du congrès annuel du Barreau du Québec. Cette année, la cérémonie officielle de la remise des Mérites et des distinctions *Avocat émérite* s'est déroulée le jeudi 28 mai, à 15 h, au Centre Sheraton à Montréal. Soulignons qu'en 2009, quelque 46 avocats ont été décorés du titre d'*Avocat émérite*.

DISTINCTIONS AVOCAT ÉMÉRITE (AD. E.)

La distinction honorifique *Avocat émérite*, qui se lit Ad. E. à la fin du nom pour *Advocatus Emeritus*, est remise par le Barreau du Québec aux membres de la profession qui se distinguent par l'excellence de leurs accomplissements professionnels, ou en raison d'un parcours professionnel exemplaire. La distinction *Avocat émérite* salue la contribution soutenue et remarquable de ces avocats ou encore un rayonnement exceptionnel dans leur milieu social ou professionnel.

Source : Barreau du Québec

YVES JOLI-COEUR SON PARCOURS, SES RÉALISATIONS

■ Yves Joli-Cœur est avocat associé du cabinet de Grandpré Joli-Cœur, où il exerce principalement en litige civil et en droit de la copropriété divise. Il est l'auteur du livre intitulé *Le fonds de prévoyance, gage de réussite en copropriété*, et coauteur des ouvrages *Le Code de la copropriété divise*, *Les copropriétés en difficulté*, *Constats et solutions France/Québec* et *Le Condo, tout ce qu'il faut savoir*, publiés chez Wilson & Lafleur. En outre, Yves Joli-Cœur a fondé le magazine *Bien vivre la copropriété* et il a écrit plusieurs articles destinés tant aux juristes qu'au grand public. Parmi d'autres grandes réalisations dont il est à l'origine, soulignons la création du site www.condolegal.com, l'un des premiers du genre au Québec à vulgariser des notions du droit de la copropriété divise, et de www.condo-video.com, qui permet le visionnement de reportages portant sur divers sujets relatifs à la copropriété.

■ Par ailleurs, Yves Joli-Cœur collabore régulièrement avec les médias d'information locaux et nationaux. Il accorde en effet plusieurs entrevues aux journalistes qui en font la demande. Excellent orateur, il agit également à titre de conférencier, notamment dans le cadre du Programme de formation continue du Barreau du Québec (Les récents développements en droit de la copropriété divise), et pour le compte du RGCQ, dont il est l'un des membres fondateurs et le secrétaire.

■ Yves Joli-Cœur est également cofondateur du Salon de l'immobilier et de la copropriété (www.cestamontreal.com), événement annuel qui a lieu au Palais des congrès de Montréal depuis 2005.

■ Il est aussi le cofondateur du Cercle immobilier France-Québec, un organisme réunissant des professionnels français et québécois afin de leur permettre d'échanger sur les pratiques de l'immobilier.



PHOTO : MARIELLE BERTIN

AMÉNAGEMENT PAYSAGER

VERRIÈRES V LA CAMPAGNE EN VILLE

Projet d'envergure dont les résultats ont été probants, l'aménagement paysager élaboré par Verrières V, à l'Île-des-Sœurs, est un véritable bijou. Réalisé au coût de quelque 200 000 dollars en 2008, il fait l'orgueil et la fierté de l'ensemble des résidents de cette copropriété.

L'une des caractéristiques du projet touche la revitalisation des berges du fleuve Saint-Laurent. Dorénavant, les résidents peuvent accéder à un belvédère aménagé à proximité de la rive. La chose a été rendue possible après des pourparlers avec la Ville de Verdun, ainsi que l'État québécois. « Afin de pouvoir créer des percées visuelles donnant sur l'eau, nous étions dans l'obligation de densifier la végétation à d'autres endroits », précise Jan Towarnicki, directeur général depuis près de 20 ans chez Autogestion Verrières I à V. Une condition s'appliquait toutefois à cette initiative : planter des végétaux indigènes (ex : fougères et érables), qui poussent naturellement sur le site. Au final, cette forêt miniature a généré une affluence considérable d'oiseaux de toute sorte.

Autre élément important : la création de sentiers destinés aux personnes à mobilité réduite et aux poussettes. Ces

travaux ont été pensés en vue de « maximiser » l'effet relief, lequel a été créé au moyen de rocailles. « Ce terrain avait l'avantage de ne pas être plat, ce qui nous a facilité la tâche », d'ajouter Jan Towarnicki. La rocaille a également été utilisée pour aménager une cascade d'eau.

UN VASTE JARDIN

Le choix des plantes devait prendre en compte un microclimat à l'Île-des-Sœurs. « Il fait plus froid ici qu'à Montréal, en raison de vents quasi permanents en provenance du fleuve », explique Jan Towarnicki. Les plantations doivent donc résister à des températures classées zone 3, soit l'équivalent de celles en vigueur dans la région de Québec. À titre d'exemple, les rhododendrons ont été sélectionnés parmi une variété plus résistante. Idem pour les rosiers de type Explorateurs ou



PHOTO : MARIELLE BERTIN

Le syndicat des Verrières V voulait créer un site à valeur ajoutée, mais souhaitait aussi joindre l'utile à l'agréable, comme en fait foi l'aménagement de sentiers pour personnes à mobilité réduite.

Cet aménagement paysager comporte trois phases. La première a été réalisée en 2000, la seconde en 2008 et la troisième, qui vise des travaux devant l'immeuble, est prévue en 2009.

L'horticultrice Marielle Bertin a grandement contribué à la réalisation de cet aménagement paysager. Elle en a conçu les plans et procédé au choix des végétaux. Soulignons qu'un espace du terrain arrière, dont la superficie totale atteint les 9500 mètres carrés, est dédié à la culture de fines herbes.

Parkland. Par ailleurs, une variété de plantes fleurissent également dans ce jardin luxuriant, dont plusieurs arbustes et arbrisseaux comme, par exemple, des lilas, des forsythias et des amélanchiers du Canada. Quant aux conifères, ils sont légers. En somme, les plantes et végétaux adaptés au climat ont permis d'en faciliter l'entretien.

Ce projet a pu voir le jour grâce au conseil d'administration des Verrières V. « Ses membres y croyaient et il y avait consensus entre eux et les copropriétaires », d'affirmer Jan Towarnicki. La formation d'un comité (au sein duquel siégeaient les représentants des deux parties) a ensuite permis la réalisation des travaux.

En bout de ligne, ce chef-d'œuvre paysager fait l'unanimité. Il rehausse la valeur esthétique des lieux, et compte tenu de sa gestion exemplaire, il contribue au maintien d'une bonne entente entre les copropriétaires. « Sans l'ombre d'un doute, ce projet est collectif et rassembleur », conclut Jan Towarnicki. ■



PHOTO : MARIELLE BERTIN

Problème de chauffe-eau ?



Louer ou acheter, quel que soit votre choix, il n'y a que des avantages!

Dans les deux cas, vous bénéficierez d'un chauffe-eau Ultra Cascade de qualité supérieure, et de notre service ultra-rapide d'installation et de réparation **24 heures par jour, 7 jours semaine.**

Avantages de la location

- Aucuns frais d'installation et aucun investissement en capital.
- Réparation ou remplacement sans frais, à vie.
- Versements mensuels très abordables.

Remise condo

25 \$ par chauffe-eau à l'achat ou à la location lors d'une nouvelle installation.

1 877 353-0077
(sans frais)

www.hydrosolution.com

Hydro Solution

Le spécialiste du chauffe-eau



SÉCURITÉ INCENDIE

SÉCURISER LES COPROPRIÉTÉS

La sécurité incendie est un élément essentiel pour une collectivité de copropriétaires. Un conseil d'administration doit y accorder une attention assidue. En fait, les administrateurs ont l'obligation, à tout le moins, de vérifier périodiquement le bon fonctionnement des dispositifs d'alarme-incendie d'un immeuble, de procéder à leur mise à jour au besoin, et d'assurer qu'ils soient fonctionnels en tout temps.

Les différents paliers de gouvernement et les municipalités imposent de nouvelles normes en la matière au fil des ans. Il importe de s'y conformer en apportant les correctifs nécessaires. Dans cette foulée, l'ajout d'équipements de détection est de mise. Ainsi, le niveau de sécurité d'un immeuble s'en trouvera amélioré, et en cas d'incendie, cela contribuera à réduire les risques de mortalité et de pertes matérielles.

Les schémas de couverture de risques imposent, notamment, l'obligation pour chaque ville de procéder à des inspections d'immeubles.

LES ÉLÉMENTS IMPORTANTS

Plusieurs copropriétés québécoises ont une moyenne d'âge de trente ans. Elles pourraient, dans certains cas, comporter des lacunes en matière de sécurité incendie. Parmi les équipements de base minimalement requis, les détecteurs d'incendies (chaleur et fumée) figurent au premier rang. Ils doivent être fonctionnels et en nombre suffisant au sein d'une unité, question d'assurer la sécurité de tous ses occupants. Dans les aires communes, les avertisseurs doivent émettre un niveau sonore de dix décibels supérieurs aux bruits ambiants. et atteindre, minimalement, une pression acoustique de

Rappelons que selon le type de bâtiment, remettre à niveau un système d'alarme-incendie peut coûter entre 10 000 et 100 000 dollars. Dans certains cas, les dépenses requises peuvent être encore plus élevées. Par ailleurs, les dispositifs d'alarme requièrent un entretien annuel obligatoire.

75 décibels dans les chambres à coucher (lorsque les portes situées entre l'avertisseur sonore et les chambres sont fermées). Par ailleurs, les administrateurs ont intérêt à vérifier l'état de marche des extincteurs une fois l'an, et assurer la présence d'équipements de détection appropriés dans un garage. En cas de concentration anormalement élevée de monoxyde de carbone, ces équipements alerteront les occupants qui pourront alors évacuer les lieux.

Côté commandes auxiliaires, les arrêts de systèmes de ventilation, les fermetures de portes coupe-feu, la mise hors fonction des serrures électromagnétiques et les rappels d'ascenseurs sont-ils présents? Et en bon état de marche? Lors d'une alarme incendie, ces commandes permettent l'isolation du feu et facilitent l'évacuation d'un bâtiment par les occupants. Par ailleurs, la présence de gicleurs est obligatoire dans une copropriété comportant trois étages et plus.

SCHÉMAS DE COUVERTURE DE RISQUES

En juin 2000, le ministère de la Sécurité publique a adopté la *Loi sur la sécurité incendie*, qui interpelle notamment les citoyens, les pompiers et les élus municipaux. Son principal objectif vise à leur faire adopter « des comportements plus conformes à leurs respon-

sabilités respectives en matière de planification, de prévention ou de lutte contre les incendies ». Cette loi a également prévu un processus de planification régionale de sécurité incendie. En d'autres termes, l'État québécois a mis à contribution l'ensemble des municipalités régionales de comté (MRC), ce qui a conduit à l'élaboration de schémas de couverture de risques. Chacun d'eux est adapté aux différents territoires de la province, moyennant une série de calculs reposant sur divers paramètres.

À titre d'exemple, depuis 2008, Montréal dispose d'un schéma allant au-delà des exigences du ministère. Parmi les mesures prévues en 2009, « le Service d'incendie de Montréal (SIM) mettra en place des programmes en prévention des incendies. Pour mener à bien ce projet, il procédera à l'embauche d'une trentaine de nouvelles ressources ». En fait, l'objectif est de doubler les effectifs en prévention d'ici cinq ans. Un autre plan d'action permettra l'augmentation du nombre d'avertisseurs de fumée fonctionnels, et l'inspection « systématique » des bâtiments considérés à risques « élevés » et « très élevés ». Montréal comporte ses propres particularités. Les auteurs du schéma en ont tenu compte au moment d'en élaborer le contenu, par exemple, la construction de 110 000 nouveaux logements d'ici 2014.

La prévention accrue des incendies contribue à sauver des vies, tout autant qu'à réduire les coûts sociaux astronomiques découlant de ce type de sinistre. Tous ressortiront gagnants d'une telle initiative, laquelle contribuera à préserver le patrimoine immobilier en copropriété. ■

Les propos contenus dans ce texte ont été exprimés par Daniel Guérin, directeur Service Technique chez SimplexGrinnel. Tél : (514) 908-6950

UNITÉ DE SECOURS

Lors d'une situation d'urgence ou d'un exercice d'évacuation, les personnes qui le peuvent doivent prévenir les voisins de leur étage en frappant aux portes. Elles peuvent également aider les occupants en perte d'autonomie à quitter l'immeuble. Quant à celles dont la mobilité est très restreinte, elles relèveront de la responsabilité des représentants du Service de prévention des incendies. En cas de sinistre, le coordonnateur de l'immeuble doit gérer la situation.

IL DOIT IMMÉDIATEMENT CONTACTER LE 911.

- Il a le pouvoir décisionnel quant au déploiement des mesures d'urgence appropriées, selon qu'il s'agisse d'un incendie, d'un tremblement de terre, d'une explosion ou autre. Il est en outre chargé d'assurer la sécurité de tous les occupants et visiteurs.
- Il doit coordonner l'évacuation.
- Il doit voir à ce que les informations vitales soient transmises par le réseau de communication téléphonique aux occupants.
- Il doit s'assurer que les systèmes de ventilation des corridors sont arrêtés.
- Il doit s'assurer que le dispositif d'alimentation en air de la cage d'escalier soient en fonction.
- Il doit voir à ce que l'évacuation se poursuive normalement.
- Il doit assister, si besoin est, les autorités appelées à gérer la situation (ex; policiers, chef de pompiers).

UN PLAN POUR SAUVER DES VIES

Le plan d'évacuation d'un immeuble représente l'élément clé en cas de sinistre. Toute copropriété devrait en être dotée. Il en va de la sécurité des occupants et de la responsabilité morale des administrateurs.

Avant le décollage d'un avion de ligne ou le départ d'un paquebot, les membres d'équipage doivent informer les passagers des consignes de sécurité à observer. Ils ont également le devoir d'expliquer ce qu'il faut faire lors de situations d'urgence. Les mêmes procédures devraient s'appliquer dans un immeuble.

LES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

Fragiles et vulnérables lors de situations d'urgence, les personnes à mobilité réduite requièrent la mise en place de dispositions spéciales. « Idéalement, le portier d'une copropriété devrait détenir une liste de ces résidents. Si cet employé n'existe pas, les administrateurs pourraient en conserver une en lieu sûr, et la rendre facilement accessible aux pompiers le cas échéant », précise Pierre Damico, consultant en gestion et organisation de la sécurité incendie, et président du conseil d'administration d'une copropriété qui compte plus de 150 unités. Les noms et adresses des enfants en bas âge, des gens âgés et des handicapés devraient y apparaître. « La mise à jour de cette liste est impérative, et il faut à tout prix éviter qu'elle aboutisse entre les mains de malfaiteurs », rappelle Pierre Damico. Autre mesure essentielle : afficher les instructions d'évacuation à proximité des ascenseurs, et inviter les résidents d'un immeuble à en prendre connaissance.

Mais comment leur faire comprendre l'importance de lire les directives prévues en cas de sinistre? « L'une des solutions consiste à revenir sur cette question lors d'assemblées générales annuelles », suggère Pierre Damico. Cette assemblée pourrait être l'occasion de remettre aux participants une brochure à cet effet. Si la sécurité incendie n'est pas un sujet très à la mode, les administrateurs qui en feront état régulièrement démontreront, à tout le moins, un sens des responsabilités indéniable. En cas d'incendie, personne ne pourra leur reprocher le contraire, et la perception à leur égard sera plus que favorable. ■



Pierre Damico est consultant en gestion et organisation de la sécurité incendie

MODÈLE DE PLAN D'ÉVACUATION

Ce document devrait être produit en comité par des personnes compétentes, mais son élaboration doit demeurer sous la responsabilité du conseil d'administration d'une copropriété. Au besoin, ses membres peuvent demander conseil au service de sécurité incendie de leur municipalité.

Le plan d'évacuation d'une copropriété doit informer, de façon claire, comment quitter un immeuble le plus rapidement possible en cas d'incendie. Le modèle illustré à la page 12 en trace les grandes lignes. Il a été produit par Raymond Ouimet, ex-gestionnaire de copropriétés et président du conseil d'administration du RGCQ, ainsi que par le cabinet de courtiers en assurance de dommages Dale Parizeau, Morris Mackenzie. Rappelons que ce plan tient compte d'un immeuble de 19 étages, lequel comporte des équipements d'alarme-incendie conformes aux normes actuelles. Un syndicat peut s'en inspirer, mais devra le modifier selon la réalité propre à son immeuble. →

MODÈLE DE PLAN D'ÉVACUATION

Ce document partiel n'a d'autre but que d'inspirer les administrateurs d'une copropriété. Il a été réalisé pour le compte d'un immeuble spécifique et doit, bien évidemment, être adapté à la réalité de chaque copropriété.

AVANT-PROPOS

Les autorités d'une copropriété doivent s'assurer du respect et du suivi de leur plan d'évacuation. Cela implique une formation adéquate des équipes d'urgence, et pour les copropriétaires, de connaître les procédures à suivre en cas de sinistre. Ce guide permettra de vous familiariser avec l'édifice dans lequel vous vivez, et d'en connaître ses différents systèmes de protection. Il précise, en outre, la répartition des tâches lors de situations d'urgence, le plan d'évacuation à suivre ainsi que les règles et consignes à observer.

Ce plan a comme principal objectif la protection des vies humaines, et vise à sauver le maximum de biens matériels. Afin de mettre toutes les chances de votre côté, adopter une attitude préventive représente la meilleure façon de réduire les risques de sinistres. Après un tel événement, il est trop tard pour agir.

COMMENTAIRES

Il est important de lire attentivement ce plan d'évacuation et de tenir occasionnellement des exercices de simulation. Un incendie peut prendre des proportions désastreuses si les résidents font preuve d'indifférence, d'ignorance ou de négligence en pareille situation, ou s'ils ne respectent pas la loi et les règlements de sécurité.

AUTRES INFORMATIONS

GÉNÉRALITÉS

Tous les occupants d'un immeuble doivent connaître les mesures à observer en cas d'incendie, ou lors de toute situation critique nécessitant l'intervention de personnes compétentes.

Buts des mesures d'urgence

- Assurer la sécurité des occupants.
- Les informer de la marche à suivre en cas d'évacuation, et leur expliquer les consignes à observer lors de différentes situations d'urgence.
- Faciliter une évacuation.
- Circonscrire un début d'incendie (si l'expérience, les circonstances et l'équipement le permettent).
- Diffuser les connaissances générales dans le domaine des mesures d'urgence.

SYSTÈME DE PROTECTION

Système de contrôle central

La réception de l'immeuble, située au rez-de-chaussée, est contrôlée 24 heures par jour. Tous les systèmes de sécurité s'y trouvent reliés à un tableau de commandes.

Génératrice

L'immeuble est muni d'une génératrice qui prend le relais lors d'une panne d'électricité, fournissant aux occupants un éclairage partiel dans les issues, les corridors et à d'autres endroits spécifiques. Cette génératrice permet de maintenir le bon fonctionnement du système d'alarme-incendie, et de garder le contrôle d'ouverture des issues extérieures. Elle assure également le contrôle de l'ascenseur pompier. Celui-ci est contrôlable manuellement, et il est utilisé par les pompiers ou toute autre personne autorisée.

Système de détection d'incendie

Des détecteurs thermiques et de combustion sont répartis dans l'immeuble, les appartements, les chambres électriques, les cages d'ascenseurs ainsi que dans certains conduits de ventilation.

L'immeuble est également équipé d'un système de gicleurs d'eau automatiques dans chacune des unités et les espaces communs, par exemple, les corridors et les garages.

Réseaux d'avertisseurs incendie muraux

Des avertisseurs muraux (déclencheurs manuels) sont répartis dans tout l'immeuble, aux issues, près des puits d'escalier et à d'autres endroits stratégiques. Ils permettront aux occupants de signaler tout début d'incendie.

Dispositifs d'avertissement

Les dispositifs d'alarmes sonores produisent un son distinct, lequel ressemble à celui d'un klaxon électronique, dont la fréquence et l'intensité sont supérieures aux bruits ambiants. Dès sa mise en marche, vous devez quitter l'immeuble immédiatement.

Réseaux de communication phonique

Des haut-parleurs installés dans les corridors et les appartements permettent, à partir du poste de commande central, de transmettre des messages vocaux dans tout le bâtiment. Ces messages peuvent être émis par un pompier, le préposé en place ou le coordonnateur.

Des canalisations d'incendie sont installées sur chaque étage, ce qui permet d'alimenter les pompiers en eau.

Ascenseurs

En cas d'incendie, les ascenseurs ne doivent être utilisés en aucun temps. Et en cas de panne de ces appareils, l'utilisateur doit en aviser le surintendant via un téléphone installé à l'intérieur de chaque cabine d'ascenseur.

Au déclenchement de l'alarme, les ascenseurs sont rappelés automatiquement au rez-de-chaussée (R.C.) ■

N O S M E M B R E S C O R P O R A T I F S



SOCIÉTÉ D'AVOCATS ET DE NOTAIRES

Me Michel Lévesque
Notaire

mlevesque@bbmlegal.com

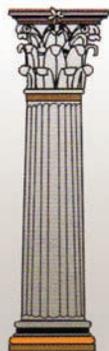
Tél. : 450 545-1024 poste 231
Télec. : 450 346-2483

252, rue Laurier
Saint-Jean-sur-Richelieu
(Québec) J3B 6K9

Problèmes de fenêtres? Ne les remplacez pas!

LE GROUPE 
514 993-3333
1 800 994-6402
SPECIALISTE EN RECONDITIONNEMENT DE FENÊTRES

WWW.GROUPEFENESTRA.COM



INVEST GAIN LTÉE Courtier Immobilier Agréé
Gestion et Investissement Immobilier

L. LÉO ZIADÉ F.R.I.
Président

Tél.: (450) 926-9966 Fax: (450) 926-4155
4180 Grande Allée, Greenfield Park (Qc) J4V 3N2
investgain@videotron.ca / www.investgain.com



Arpenteurs - Géomètres

Un service professionnel qui respecte vos besoins

• Rive-Nord • Laval • Grand Montréal

Domaine d'expertise de la société • Arpentage foncier
Résidentiel • Commercial • Industriel

Services offerts:

- Certificat de localisation
- Certificat de concordance cadast
Implantation (plan / surface / seme
- Piquetage
- Opération cadastrale
- Projet de lotissement
- Plan topographique
- Description technique
- Arpentage de terre
- Copropriété
- Arpentage de construction
- Bornage
- Mesurage d'espaces locatifs

**30, rue Saint-Eustache
Saint-Eustache
(Québec) J7R 2K9**

Téléphone: **450-974-3338**
514-845-3745

Télécopieur: **450-974-2026**
Courriel: **clag@bellnet.ca**



Racine & Chamberland
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

Bernard Bousseau, M.B.A.
Courtier en assurance de dommages
des entreprises
Directeur développement des affaires

Téléphone : (514) 723-8078
Télécopieur : (514) 722-4122
Cellulaire : (514) 998-5437
1-800-465-4891

4001, Crémazie Est
Bureau 100
Montréal (Québec)
H1Z 2L2

bbousseau@racinechamberland.com
www.racinechamberland.com

POUR REJOINDRE VOTRE CLIENTÈLE CIBLE

CONDOLIAISON

Diane Ménard
Directrice service aux membres
et ventes publicitaires.

450 - 689 - 2322





ACTUALITÉS

RALENTISSEMENT IMMOBILIER LA COPROPRIÉTÉ S'EN TIRE

Le nombre de mises en chantier de copropriétés a régressé cette année. Selon les données d'avril 2009 fournies par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), qui englobent la région métropolitaine de recensement (RMR) Montréal, quelque 608 unités « ont été commencées pendant cette période, soit 14% de moins qu'en avril 2008 ». Rappelons que la majorité de ces appartements sont situés sur l'île de Montréal, un secteur géographique qui accuse un recul de 15% dans ce segment de marché.

N'empêche, si les experts prévoient le maintien d'une tendance à la baisse en 2009 (au chapitre du nombre de mises en chantier), la copropriété n'en continue pas moins de se tirer d'affaire. En comparaison, le marché des habitations en propriété absolue a encaissé, en avril 2009, une perte beaucoup plus lourde (-38%).

UN AVENIR PROMETTEUR

Selon Kevin Hughes, économiste principal pour le Québec à la SCHL, « la construction de copropriétés a connu une croissance marquée au début des années 2000. Ce phénomène est non seulement remarquable à Montréal et dans d'autres grands centres urbains de la province, mais également dans des villes beaucoup plus petites ». En d'autres termes, « la copropriété est de plus en plus apprivoisée comme mode d'habitation », poursuit-il.

Sa popularité tient à deux raisons principales : un prix plus abordable et l'attrait qu'elle représente pour les personnes retraitées ou semi-retraitées. D'ailleurs, à cet effet, le Québec assiste à l'émergence de résidences de type mixte (copropriétés et logements locatifs), lesquelles offrent une panoplie de services adaptés aux personnes en perte d'autonomie. « La copropriété devrait poursuivre sur sa lancée au cours des prochaines années, et il faudra voir, à moyen et à long terme, les nouvelles directions qu'elle pourrait prendre », conclut Kevin Hughes. ■

LA REVENTE EN MEILLEURE POSTURE

Le marché de la revente va mieux. Dans la région de Montréal, les données d'avril dernier colligées par la Chambre immobilière du Grand Montréal (CIGM) le confirment. En fait, la baisse du nombre de transactions a été de seulement 6%, comparativement à avril 2008, qui avait constitué un mois record. Quant à la copropriété, « son prix médian (191 800 dollars) enregistrait une hausse de 5% par rapport à la même période l'an dernier, alors que celui des maisons unifamiliales est demeuré stable ». En terme d'augmentation de prix, les copropriétés existantes mènent donc le bal dans le domaine résidentiel. Au chapitre des transactions, « le segment de l'unifamiliale a enregistré une légère baisse de 3% en avril 2009, comparativement à avril 2008 ». Quant aux copropriétés et aux plex, ils ont tous deux affiché un recul respectif de 7% et 11%.

STATISTIQUES MLS®

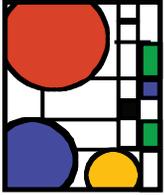
Région métropolitaine de Montréal

AVRIL 2009 vs AVRIL 2008

		VARIATION
Inscriptions en vigueur	28 322	+11 %
Nouvelles inscriptions	6 729	-10 %
Ventes totales	4 829	-6 %
Maisons unifamiliales	2 892	-3 %
Copropriétés	1 405	-7 %
Plex [2 à 5 logements]	500	-11 %
Volume des ventes	1 261 294 435 \$	-4 %
Prix médian		
Maisons unifamiliales	230 500 \$	0 %
Copropriétés	191 800 \$	+5 %
Plex [2 à 5 logements]	345 000 \$	+1 %

SOURCE: CIGM

NOS MEMBRES CORPORATIFS



COSSETTE & TOUCHETTE

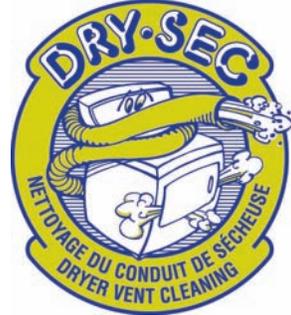
RAPPORT D'ÉTAT D'IMMEUBLE
FONDS DE PRÉVOYANCE
PLAN DE GESTION DE L'ACTIF
CARNET D'ENTRETIEN

Réjean Touchette; T.P.; A.Sc.T.
Vice-président

Membre du groupe



5911, boul. LaSalle, Verdun (Québec), H4H 1P6
Tel: (514) 519-1573 telec.: (514) 768-8141
rt@cossettetouchette.com
www.cossettetouchette.com



Téléphone: 514 337-5111

www.nettoyagedrysec.net



CONDO MANAGER

1-866-766-2069

- Le logiciel comptable et de gestion pour syndicat de copropriétés
- Au service des gestionnaires de copropriétés depuis 1992

Démo gratuit sur WWW.CONDOMANAGER.COM

G.A.P.i IMMEUBLES

Gestion, Architecture, Planification et
Inspection des immeubles

Georges Fallah, Architecte

Inspecteur & Expert en
Enveloppe du Bâtiment

5981, chemin Forest
La Plaine, Québec

J7M 1M5

Tél: (450) 478 8807

Fax: (450) 478 4932

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

labre & associés

ARPENTEURS • GÉOMÈTRES INC.

Réjean Archambault, a.g.

13000, RUE SHERBROOKE EST
BUREAU 302
MONTREAL (QUÉBEC) H1A 3W2
TÉL.: 514-642-2000 poste 325
FAX: 514-642-8321

Courriel : rarchambault@labre.qc.ca



MONTREAL • BROSSARD • REPENTIGNY • ST-EUSTACHE • LAVAL

CONSULTEK

EXPERT - CONSEIL

Fernand Lemay T.P.

Science du bâtiment

999, Rose-de-Lima, Laval (Québec) H7E 2S9

Bur.: (450) 661-8844 / Fax: (450) 661-8843

Courriel: consultek@videotron.ca



Jonathan Langlois

Développement des affaires
Business development

www.finitec-inc.com

jlanglois@finitec-inc.com

150, Léon-Vachon
St-Lambert-de-Lauzon, QC
Canada G0S 2W0

Tel. : (418) 889-9910
Sans frais/Toll free : 1-888-838-4449
Fax : (418) 889-9915

Me PIERRE ZEPETTINI

AVOCAT

Téléphone: 450-677-2772
(sans frais) 1-877-677-2772
Télécopieur: 450-677-0225
pzep@zepettiniavocat.ca

1160 St-Laurent Ouest, #101
Longueuil (Québec)
J4K 1E3



COLLOQUE PRINTANIER 2009 DU RGCQ

LE CHARISME À L'HONNEUR

Plus de 120 personnes ont assisté à l'événement. Très attentives aux différentes présentations, elles en ont profité pour faire le plein d'information.



Les colloques du RGCQ permettent à des copropriétaires et gestionnaires de copropriétés de se rencontrer. Ils peuvent ainsi échanger sur diverses questions liées à la gestion d'une copropriété.

Le colloque printanier 2009 du RGCQ a permis à plusieurs conférenciers aguerris d'offrir, une fois de plus, des prestations relevées en terme de contenu. Tous ont l'habitude de discourir devant des foules et savent comment faire passer leurs messages.

Il y avait de l'ambiance le 18 avril dernier à l'Hôtel Gouverneur Place Dupuis, lieu où s'est déroulé l'événement. Si la thématique portait sur une question sérieuse (l'assurance), comme toutes celles présentées par le RGCQ d'ailleurs, le public a tout de même eu droit à quelques salves d'humour lancées par certains conférenciers. Il n'en fallait pas plus pour détendre l'atmosphère. En fait, cela a contribué à maintenir un haut niveau d'attention de la part des participants.

Condoliation tient à remercier les conférenciers de s'être investis pendant toute cette journée, et a cru bon les présenter à ses lecteurs. Vous en reconnaîtrez peut-être quelques-uns, dont l'ineffable Louis Cyr, courtier en assurance agréé surnommé *L'Homme fort de l'assurance au Québec*. ■



PHOTOS : PAUL FOURNIER



Une période de questions est allouée lors de chaque conférence. Ces questions touchent, bien souvent, des aspects concernant l'ensemble d'une collectivité de copropriétaires.



Georges Fallah, architecte, Louis Cyr, courtier en assurance agréé, Yves Joli-Cœur, avocat, et Yvon Rudolphe, évaluateur agréé, agissaient à titre de conférenciers. Pour sa part, Serge Meloche, courtier en assurance de dommages, était le commanditaire principal de l'événement. Rappelons que Michel Barcelo, qui n'apparaît pas sur cette photo, a participé à un panel à titre d'expert en sinistre senior chez Aviva Canada.



Deux des membres fondateurs du RGCQ, Raymond Ouimet et Jean Caron, posent en compagnie de Yves Joli-Cœur, avocat en droit de la copropriété et également membre fondateur, ainsi que Diane C. Ménard, directrice Service aux membres, et Janine Huot, directrice générale du RGCQ et aussi conférencière lors de ce colloque.



RGCQ ET OAAQ

ALLIANCE STRATÉGIQUE

Le RGCQ et l'Ordre des administrateurs agréés du Québec (OAAQ) ont récemment conclu une entente historique, laquelle vise un meilleur encadrement des gestionnaires de copropriétés. Dorénavant, ces derniers pourraient être en mesure de joindre les rangs de l'OAAQ, et ainsi devenir administrateurs agréés.

Il faut toutefois détenir un baccalauréat en administration (ou dans une branche connexe) pour pouvoir adhérer à l'Ordre. « Si un candidat ne possède aucun des diplômes universitaires requis, l'OAAQ pourra alors l'accompagner et lui fournir les outils qui lui permettront, éventuellement, d'en devenir membre », indique Denise Brosseau, directrice générale de l'OAAQ. Néanmoins, une personne peut être admise sans avoir étudié préalablement, à la condition d'avoir acquis une solide expertise sur le terrain.

UNE SYNERGIE PROFITABLE

« D'entrée de jeu, cette alliance entre le RGCQ et l'OAAQ vise une reconnaissance commune en gestion de copropriétés », rappelle Denise Brosseau. L'OAAQ intégrera des activités propres à cette discipline dans son programme de formation continue, et développera en outre une charte de compétences.

« Il était devenu nécessaire d'en arriver là. Le public sera ainsi mieux protégé, en regard, notamment, des assurances responsabilités que devrait détenir tout gestionnaire de copropriétés, et d'une formation continue nécessaire à la mise à niveau de leurs compétences », affirme encore Denise Brosseau. À moyen terme, la pratique pourrait devenir conditionnelle à une adhésion en règle à l'OAAQ. « Un gestionnaire de copropriétés doit être dédié à la saine gouvernance d'un immeuble. Son rôle consiste également à référer vers d'autres professionnels, par exemple, un comptable, un évaluateur agréé, un notaire ou un avocat », rappelle Denise Brosseau.

L'ENTENTE DE RÉCIPROCITÉ

Compte tenu d'une pénurie de personnel qualifié en gestion de copropriétés au Québec, l'entente de reconnaissance mutuelle signée avec la France, en 2008, risque d'attirer chez nous une main-d'œuvre œuvrant dans ce domaine. « Il devient donc plus important que jamais d'encadrer la profession », d'ajouter Denise Brosseau. N'empêche, si l'imposition de balises est primordiale, un changement de culture de la part des copropriétaires serait tout aussi salutaire. « Au fil du temps, il faudra inculquer la notion de gestion professionnelle en copropriété, ce qui signifiera, à moyen terme, une protection accrue du public. Néanmoins, requérir les services de personnes compétentes sera avantageux à plusieurs égards. Cela évitera de potentielles crises au sein de ce mode d'habitation, permettant ainsi de maintenir viable ce fabuleux patrimoine immobilier », conclut Denise Brosseau. ■

La formation continue pour les membres de l'OAAQ est obligatoire depuis le 1^{er} avril 2009. Rappelons que l'Ordre des administrateurs agréés du Québec est régi par le *Code des professions*, L.R.Q., ch. C-26.

METTRE DE L'ORDRE AU SEIN DE LA PRATIQUE

Par Janine Huot, directrice générale du RGCQ

Au cours des dernières années, la copropriété québécoise a connu un essor considérable. Mais ce développement fulgurant comporte son lot de désordre et d'irrégularités. Il importe aujourd'hui d'y mettre fin, ce qui implique plusieurs initiatives à prendre. L'une d'elles consiste à mieux encadrer les gestionnaires de copropriétés. Plusieurs d'entre eux font de l'excellent travail, mais d'autres auraient intérêt à refaire leurs devoirs. Raison pour laquelle la professionnalisation de ce métier s'avère incontournable. C'est du moins le constat qu'a fait le RGCQ au fil du temps, ainsi que l'Ordre des administrateurs agréés du Québec (OAAQ) qui acceptait, récemment, d'intégrer cette profession dans ses rangs.

En réglementant la pratique de gestion en copropriété, le RGCQ et l'OAAQ visent plusieurs objectifs : assurer non seulement des prestations professionnelles adéquates, mais également la protection du public et la promotion de principes définis par un code de déontologie. À l'heure actuelle, les gestionnaires de copropriétés non membres de l'OAAQ peuvent encore pratiquer librement. Mais lorsque ce métier deviendra conditionnel à l'adhésion obligatoire à l'OAAQ, ce que nous souhaitons à moyen et à long terme, les portes se refermeront dès lors sur les candidats sans carte attestant de leurs compétences. Et en cas de manquement grave à l'éthique, un membre pourra être radié temporairement de l'Ordre, voire en permanence.

DES ATTENTES ÉLEVÉES

Les copropriétaires s'attendent à des prestations relevées de la part des gestionnaires de copropriétés, ainsi qu'à une grande disponibilité. Mais pour que cela soit possible en tout temps, les sociétés de gestion doivent disposer d'un personnel compétent, et être rémunérées à leur juste valeur, question d'assumer correctement la lourde tâche qui leur incombe. Sans les revenus nécessaires, elles ne peuvent recruter les collaborateurs de haut niveau et en nombre suffisant.

À n'en point douter, les difficultés grandissantes que rencontrent les copropriétés québécoises requièrent, désormais, l'embauche de professionnels qualifiés en matière de gestion immobilière. Ils sauront voir à la sauvegarde de notre bâti en copropriété, question de maintenir le développement continu de ce mode d'habitation collectif. ■

L'ASSURANCE ET SES QUESTIONS MULTIPLES

Le colloque printanier 2009 du RGCQ, qui se tenait le 18 avril à l'Hôtel Gouverneur Place Dupuis, a confirmé la popularité grandissante de ce genre d'événement. Plus de 120 personnes y ont assisté, afin d'entendre une pléiade de conférenciers discourir sur l'assurance en copropriété.

Les sujets à l'ordre du jour ne manquaient pas d'intérêt. L'un des protagonistes de la journée, Louis Cyr, surnommé *L'Homme fort de l'assurance au Québec*, a entretenu l'auditoire de divers sujets, dont *L'assurance responsabilité civile des administrateurs et du syndicat*. Il s'est également penché sur une autre question d'importance : *La gestion du risque et l'impact sur le budget d'opérations*. En d'autres termes, plus un immeuble fait l'objet d'un entretien soutenu à moyen et à long terme, moins les primes seront onéreuses. À l'inverse, un bâtiment négligé risque de coûter cher à un syndicat, et pourrait même ne plus être assurable. La gestion du risque a donc une incidence sur les couvertures d'assurance et les primes.

L'évaluation de l'immeuble par un évaluateur agréé a également capté l'attention des participants. Animée par Yvon Rudolphe, évaluateur agréé chez Rudolf Groupe Conseil, cette conférence fut l'occasion de rappeler l'importance d'évaluer un immeuble à intervalles réguliers. Dans le cas d'une copropriété neuve, les bons calculs doivent être faits dès le départ. Quant aux bâtiments existants, il faut tenir compte de l'évolution des coûts dans l'industrie de la construction. Une estimation exacte permettra de les couvrir pour leur valeur à neuf, ce qui évitera, advenant un sinistre, des lendemains douloureux à un syndicat de copropriétaires.

UN APRÈS-MIDI OCCUPÉ

La seconde portion de ce colloque a mis en scène un autre grand nom de l'assurance, Michel Barcelo, expert en sinistre senior chez Aviva Canada. Il prenait part à une conférence débat à laquelle participaient également Janine Huot, directrice générale du RGCQ, Yves Joli-Cœur, avocat en droit de la

copropriété ainsi que Louis Cyr, courtier en assurance agréé. La thématique portait sur *La gestion des sinistres et le rôle des divers intervenants*, en l'occurrence, le conseil d'administration, le gestionnaire, les entrepreneurs, les professionnels en bâtiment et le fiduciaire d'assurance. Lors de sinistres, différentes tâches échoient à ces personnes. À titre d'exemple, le fiduciaire a le mandat de placer les indemnités d'assurance en fidéicommiss (s'il s'agit d'une somme importante), et d'allouer les montants d'argent selon l'avancement des travaux de reconstruction. Les administrateurs ont d'ailleurs intérêt à ne pas les superviser eux-mêmes. Ils devraient plutôt confier cette tâche à un professionnel en bâtiment. Ce dernier possède les qualifications requises pour assumer une telle responsabilité. En cas de malfaçons, un conseil d'administration évitera ainsi d'être imputable, et pourra s'adresser au professionnel embauché pour lui demander des comptes.

Par ailleurs, toujours lors d'un sinistre, ce même conseil est tenu d'agir promptement et d'éviter les erreurs de gestion. Une faute commise pourrait hypothéquer l'avenir d'un syndicat. ■



Serge Meloche,
courtier en assurance
de dommages

Serge Meloche, courtier en assurance de dommages chez Invesa et commanditaire principal de ce colloque, a rappelé l'importance d'assurer un immeuble correctement. Bien souvent, les administrateurs achètent un prix sans égard au type de produit auquel ils souscrivent. Il est pourtant crucial de considérer le degré de protection offert, autrement, la surprise pourrait être désagréable en cas de réclamation. Lors d'un sinistre partiel, par exemple, un assureur pourrait n'indemniser qu'une partie des dommages.

OTTAWA VERSUS GATINEAU?

Cet article est le premier d'une série de trois portant sur la copropriété en Ontario.

La copropriété ontarienne est arrivée à maturité et a beaucoup à nous apprendre. Après avoir traversé des zones de turbulences semblables à celles vécues au Québec actuellement, elle a fait l'objet de mesures draconiennes afin d'éradiquer plusieurs irrégularités. La réforme du Condominium Act imposée par le gouvernement de cette province, en 1998, aura permis d'insuffler un nouvel élan à ce mode d'habitation. En améliorant substantiellement cette loi qui remonte à 1978, l'État comblait ainsi plusieurs lacunes et ce faisant, mettait de l'ordre dans un secteur d'activité qui en avait bien besoin.

Cet encadrement accru de la copropriété conférerait-t-il, à l'Ontario, un avantage concurrentiel sur le Québec? Spécialement à Ottawa, une ville adjacente à la région de Gatineau? Selon Richard M. LeBlanc, avocat en droit de la copropriété et administrateur au RGCQ-Outaouais, « acheter un appartement dans la capitale nationale comporte de nombreux avantages ». Récemment impliqué dans l'épineux dossier des Terrasses Eardley, une copropriété gatinoise qui a récemment eu maille à partir avec la Commission de la construction du Québec (CCQ), M^e Richard M. LeBlanc en rajoute : « l'obligation récente de faire appel à des ouvriers payés au taux horaire de la construction, lors de la rénovation des parties communes d'une copropriété québécoise, fournit d'autres arguments militant en faveur de l'achat d'un appartement en Ontario. D'autant plus que l'imposition de cette norme au Québec ne signifie pas, nécessairement, des travaux de qualité supérieure ». Rappelons qu'au chapitre de la réfection domiciliaire, les Ontariens peuvent opter pour les entrepreneurs de leur choix.

Bien qu'il reconnaisse les mérites du système ontarien en matière

de copropriété, Raymond Leclair, qui a pratiqué le droit immobilier dans cette province et enseigné à l'Université d'Ottawa, ne partage pas cet avis. « Les notions de droit en copropriété ont peu d'incidence sur les consommateurs. La plupart d'entre eux ne les connaissent pas vraiment. Ce qu'ils regardent principalement avant d'acheter est le prix. Or, les appartements à Ottawa coûtent beaucoup plus cher qu'à Gatineau. En outre, une majorité de Québécois préfèrent acheter chez eux, en raison d'une préférence légitime à vivre dans leur province natale », dit-il. N'empêche, les acheteurs de copropriétés haut de gamme pourraient lorgner vers l'Ontario. « Ceux dont la situation financière est aisée vivent une autre réalité. Plusieurs d'entre eux sont probablement prêts à déboursier davantage pour éviter les problèmes », de dire Richard M. LeBlanc.

LES « CONDOMINIUMS » EN BREF

Cela dit, une introspection au cœur de la copropriété ontarienne a de quoi faire réfléchir. Dotée d'une série de règles relevant du gros bon sens, elle fait office de modèle dont le Québec aurait intérêt à s'inspirer. D'ailleurs, cette province est classée parmi les plus performantes en matière de fonds de prévoyance et ce, dans l'ensemble du territoire de l'Amérique du Nord. Élément capital assurant l'entretien et la conservation d'un immeuble à long terme, cette cagnotte fait l'objet de dispositions claires dans le Condominium Act (article 93) : « le syndicat (« The corporation ») doit (« Shall ») constituer et maintenir plusieurs fonds de prévoyance (« Reserve Funds »), dont un plan de contribution à long terme »¹. Les fonds subsidiaires peuvent être dédiés, entre autres, au remplacement des parties communes à usage restreint. En outre, jusqu'à ce que le syndicat ait complété une étude du fonds de prévoyance, la contribution minimale aux charges communes destinée à ce bas de laine est de 10%. Dans le cas d'une copropriété neuve, un délai maximal de un an est prescrit pour procéder à une telle étude. Cette opération doit être menée par une personne indépendante du conseil d'administration ou du syndicat.

Une fois le plan de contribution au fonds établi, ses administrateurs ont quinze jours pour en remettre copie aux copropriétaires, ainsi qu'au vérificateur (« Auditor ») d'une copropriété. Rappelons qu'aucune somme versée dans ce fonds « ne doit servir à des fins autres que celles pour lesquelles il est constitué »¹. Sans l'ombre d'un doute, les autorités ontariennes ont fait le ménage dans le domaine de la copropriété, laquelle s'en porte beaucoup mieux aujourd'hui.

Dans le prochain *Condoliation*, il sera question du pré-achat et du gérant de copropriété. ■



Raymond Leclair a pratiqué le droit immobilier en Ontario et l'a enseigné à l'université d'Ottawa. Il est actuellement vice-président chez TitrePLUS

¹ Extraits du livre « Le fonds de prévoyance : gage de réussite en copropriété », JOLI-COEUR, Yves, Montréal, Éditions Wilson & Lafleur, 2008

L'ESSENCE MÊME DU FONDS DE PRÉVOYANCE

Par M^e Michel Paradis, associé
Joli-Cœur, Lacasse avocats

Les praticiens de la copropriété ne cessent de rappeler aux administrateurs et aux copropriétaires que le fonds de prévoyance ne peut jamais être constitué sur la seule base du 5% des charges communes. Le fonds doit être établi, selon le *Code civil du Québec* (Article 1071), en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes.

Pour déterminer le montant qui doit être placé dans le fonds de prévoyance, le syndicat doit avoir un aperçu du coût estimatif des réparations majeures qui devront être faites aux parties communes, et ce, à court ou à moyen terme, et du coût estimatif de remplacement des parties communes à plus long terme. À titre d'exemple, si le syndicat prévoit faire une réparation partielle du toit de son immeuble en 2011, pour une somme prévue de 8 000\$, il doit mettre 4 000\$ dans le fonds de prévoyance en 2009 et le même montant en 2010. De même, si le syndicat prévoit que le remplacement complet du toit, au coût anticipé de 100 000 \$, est prévu dans 10 ans, il doit mettre 10 000,00 \$ dans le fonds de prévoyance cette année et 10 000 \$ par année pour les 9 prochaines années. L'exercice doit être répété pour toutes les principales composantes de l'immeuble (ex : structure, systèmes et équipements majeurs).

Un syndicat bien administré prendra soin de faire préparer par un expert un rapport d'étude du fonds de prévoyance, lequel sera présenté aux copropriétaires au soutien du budget, et précisera les sommes qui doivent être versées chaque année dans le fonds. Les administrateurs auront également prévu et estimé, sommairement, les réparations majeures à faire dans les 2, 3, voire 5 prochaines années (autres que celles liées au remplacement mentionnées dans le rapport), et ajouteront les sommes requises annualisées pour ces réparations, lors de cotisation annuelle des copropriétaires au fonds de prévoyance. ■



M^e Michel Paradis,
président et
M. Gilles Savoie,
vice-président,
RGCQ-Québec

PLACE AU BOTTIN 2009 DU RGCQ-QUÉBEC

Lors d'un cocktail de fin d'après-midi qui avait lieu à l'Hôtel Clarion de Ste-Foy, le 29 avril dernier, le RGCQ-Québec a présenté son nouveau bottin des fournisseurs 2009. Plusieurs fournisseurs étaient d'ailleurs présents lors de cet événement. Ils ont discuté avec les membres de ce chapitre de questions relatives à l'entretien d'une copropriété. Gilles Savoie, vice-président du RGCQ-Québec et responsable du programme des fournisseurs, a remis à ces derniers une nouvelle carte établissant leur soutien à cet organisme. Par la même occasion, son président, M^e Michel Paradis, a présenté les prochaines activités prévues au programme du RGCQ-Québec, et a donné aux convives un premier aperçu sommaire des résultats du sondage portant sur le fonds de prévoyance, lequel a récemment été effectué auprès de syndicats de copropriétés de la région de Québec. Rappelons que quelque 50 personnes étaient présentes à ce cocktail. ■

FONDS DE PRÉVOYANCE COMMENT FAIRE LES BONS CALCULS

Jean-François Dufour, CMA
Associé Gestion Immobilière Dufour Cinq-Mars Ltée

Il existe un outil de plus en plus utilisé par les syndicats de copropriétés pour déterminer, précisément, l'état du fonds de prévoyance et les sommes d'argent qu'il faudra recueillir à court, moyen et long terme pour maintenir l'immeuble en bon état.

Cet outil est le plan de remplacement des diverses composantes d'une copropriété. Il consiste à identifier chaque composante et à évaluer, avec précision, leur durée de vie utile ainsi que leur coût de remplacement actuel. Ensuite, il faut actualiser le coût de chaque composante à la date prévue du remplacement, question de déterminer les dépenses annuelles et les contributions nécessaires au fonds de prévoyance.

Il faut se rappeler qu'une propriété acquiert de la valeur dans le temps à un rythme qui suit à peu près l'inflation. Par contre, un immeuble mal entretenu par un syndicat sans vision, peut faire diminuer la valeur d'une copropriété à moyen et à long terme. Il est reconnu qu'un syndicat de copropriété muni d'un solide plan de remplacement, ainsi que d'un fonds de prévoyance suffisant, verra la valeur des unités de son immeuble augmenter.

Rappelons, en terminant, que votre gestionnaire de copropriété peut vous supporter dans cette démarche en vous aidant à dénicher l'expert pour rédiger ce plan. ■



GRUPE FENESTRA

L'ESPÉRANCE DE VIE D'UNE FENÊTRE

La longévité des fenêtres est sous-estimée au Québec. Pourtant, elles peuvent aisément dépasser les cent ans d'existence, tout comme aux États-Unis et en Europe d'ailleurs.

Bien souvent, les gens confondent vie utile et cycle d'usure en matière de fenêtres, raison pour laquelle ils les remplacent au bout de 25 ans. Ce geste signifie, ni plus ni moins, changer de voiture parce que les freins ont rendu l'âme. Le châssis d'une fenêtre en aluminium est conçu pour durer une éternité. En fait, seules certaines composantes ont besoin d'être substituées, une fois leur efficacité arrivée à terme. Au final, les éléments remplacés ne représentent qu'une quantité négligeable, en comparaison des déchets générés par la pose de fenêtres neuves.

DES COMPOSANTES PLUS PERFORMANTES

Non seulement une fenêtre peut être remise à niveau, mais ses pièces de remplacement offrent un rendement supérieur à celles d'origine. À titre d'exemple, les nouveaux coupe-froid durent près de cinquante ans et leurs performances sont relevées. Quant à ceux fabriqués avec d'anciens matériaux (coton et fibre de verre), ils se dégradent rapidement et deviennent inefficaces après une quinzaine d'années. Des coupe-froid défectueux laissent passer l'humidité, ce qui crée de la condensation sur la surface du verre. Les glissières sont également à surveiller, car leur désuétude occasionne des mouvements de volets, lesquels peuvent éventuellement dérailler et être éjectés du cadre de la fenêtre. Maintenant constituées d'une matière semblable au téflon, un matériau de qualité supérieure, les glissières permettent un meilleur déplacement des volets et sont plus viables.

Avant d'être reconnue et homologuée par les autorités compétentes, l'idée de remettre à neuf les fenêtres a nécessité beaucoup d'investissements en recherche et développement. Après plusieurs résultats probants, la méthode a reçu une approbation officielle il y a quelques années. Il faut donc se méfier

des entrepreneurs soi-disant spécialisés dans ce domaine. Offrir un service de cette nature est une chose, livrer la marchandise en est une autre. Une technique de restauration adéquate permettra non seulement la résurrection de vos fenêtres, mais également d'accroître ses performances. En cas de travaux inappropriés, les résultats risquent d'être décevants.

Une fenêtre peut nécessiter quelques mises au point, ou une remise à neuf de ses composantes. Parmi elles figurent, entre autres, les coupe-froid, les roulettes, les charnières, les seuils de bois, les glissières (patins), les moustiquaires, le verre, les mécanismes d'ouverture et les poignées. Soulignons que les frais de remise à niveau représentent 25% à 40% du prix d'une fenêtre neuve.

UN BESOIN CRIANT

Plusieurs syndicats de copropriétés devront remplacer sous peu certaines de leurs parties communes arrivées à échéance, dont les fenêtres. Dans bien des cas, l'argent pour ce faire risque de manquer, en raison d'un fonds de prévoyance insuffisant, voire inexistant. Par conséquent, la restauration de fenêtres représente une option plus qu'intéressante pour une collectivité de copropriétaires. S'en prévaloir permettra des économies d'échelles appréciables, et contribuera, sans conteste, à accroître la culture du développement durable au Québec. ■

Pour plus de renseignements :

Pierre Montpetit, président Groupe Fenestra
Tél : 1 (800) 994-6402
info@groupefenestra.com

NOS MEMBRES CORPORATIFS



1077, rue St-Mathieu, bur. 210
Montréal (Québec)
H3H 2S4

Évaluateurs conseils

Luc Delorme, B.A.A., É.A.
Évaluateur immobilier, associé

☎ (514) 931-8899, poste 23
✉ (514) 931-4699

luc.delorme@eximmO.ca



Thierry Ségard

Directeur du Québec
Sciences du bâtiment

Étude de fonds de prévoyance
Rapport d'état d'immeuble
Conformité aux codes
Réception des parties communes
Ingénierie du bâtiment

2519, boul. Chomedey
Laval (Québec)
Canada H7T 2R2
Tél. (450) 973-1690, poste 229
Cell. (514) 245-9002
Télé. (450) 973-7758
thierry.segard@amec.com

www.amec.com

1-866-943-AMEC



Gestion Immobilière SUBEC inc.

Marie-Josée Leclerc
Cell. : 514-213-2922

1305, rue Bergar
Laval (Québec)
Canada
H7L 4Z7

Tél. : 450-667-4050
Télé. : 450-667-2046
gestionimmobilièresubec@bellnet.ca



CPAI

EXPERTS-CONSEILS ASCENSEURS & ESCALIERS MÉCANIQUES

10, rue d'Asbestos, Blainville, Qc, J7B 1W5

Claude Prévost & Associés Inc.

Claude Prévost
Associé principal

Tél: 450.939.1360

Fax: 450.939.3522

Cel: 514.743.3335

claudio.prevost@cpai.ca



VENTE • SERVICE • RÉPARATION

Nicolas Moore

8050 Est, rue Jarry, Montréal, Qc H1J 1H5
Tél.: 514-352-9450 • Fax: 514-352-0701
www.overheaddoormtl.com

David Ménassé

Directeur général

davidmenasse@propri-gestion.com



GESTION DE COPROPRIÉTÉS

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

Téléphone : 450-625-2210

514-843-8481

Télécopieur : 450-625-2781

info@propri-gestion.com

www.propri-gestion.com



LA POINTE DU CONSEIL INC.

Richard Lapointe, Ing.
Président

Tél. & fax : 514.745.3222
Cell. : 514.297.2492
rlapointe@lapointeconseil.com
www.lapointeconseil.com
95, de Galais
Laval (Québec) H7N 2Y6

**FONDS DE PRÉVOYANCE
EXPERTISE EN TOITURE ET BÂTIMENT**

- Étude de fonds de prévoyance
- Rapport d'état de toiture
- Inspection de toiture
- Rapport de condition
- Assistance de gestion technique
- Pavage et béton
- Programme d'entretien préventif
- Inspection et prévention pétrolière



Serge Meloche

Courtier en assurance de dommages

225, Promenade du Centropolis

bureau 220

Laval (Québec) H7T 0B3

T 514.516.3386

T 1.800.561.6560

F 450.781.4851

serge.meloche@invessa.com



www.assuremoncondo.com
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

PIONNIERS DU RGCQ



LES MEMBRES FONDATEURS HONORÉS

Le RGCQ existe depuis maintenant dix ans. Son parcours exceptionnel a eu un impact majeur sur la copropriété québécoise. Mais n'eût été de la contribution indéfectible de personnes dévouées à sa cause, cet organisme ne serait pas rendu où il est aujourd'hui.

Son envol est survenu à un moment charnière de l'histoire du Québec, soit en plein boom de la copropriété. Il a donc évolué au rythme imposé par cette formule d'habitation, qui célèbre ses quarante ans cette année. Compte tenu des nombreux dérapages en matière de saine gestion immobilière, le RGCQ a saisi l'occasion d'étendre son influence depuis sa création, en 1999. La transmission de valeurs exemplaires (en terme de gestion) à l'égard des administrateurs d'une copropriété, et le souci de prestations irréprochables fournies par les gestionnaires d'immeubles, figurent parmi ses principales préoccupations. Pour ces raisons et pour bien d'autres, le RGCQ a pu rejoindre des milliers de copropriétaires au fil du temps, et leur venir en aide de plusieurs façons.

Le RGCQ appartient à ses membres, contribue au développement du milieu dans lequel ils évoluent, est administré localement par des dirigeants nommés en bonne et due forme, et offre un service de qualité. Dans le présent numéro, nous honorons les personnes qui ont rendu possible cette équation. Lors du colloque printanier 2009 du RGCQ, elles se sont vues remettre un présent afin de souligner leurs efforts remarquables à titre de bâtisseurs. Nous tenons également à souligner l'apport du défunt Pierre César, décédé l'automne dernier, et dont la participation à l'évolution du RGCQ est inestimable. ■



L'un des membres fondateurs du RGCQ, Jean Caron, s'est vu remettre un vitrail par M^e Yves Joli-Cœur. Ce dernier est également membre fondateur de cet organisme. Rappelons que Jean Caron est actuellement secrétaire de Gestion immobilière LaucAndrique.



Louis Cyr est membre du conseil d'administration du RGCQ et courtier d'assurance agréé. Sa réputation dans le domaine lui a valu le surnom de L'Homme fort de l'assurance. Bien qu'il ne soit pas un membre fondateur du RGCQ, il a tout de même été récompensé pour sa participation remarquable au colloque printanier 2009, lequel portait sur l'assurance. Il y a donné plusieurs conférences, en plus de se joindre à un panel formé d'autres personnes compétentes en matière d'assurance.



L'actuel président du conseil d'administration du RGCQ-Provincial, Raymond Ouimet, est un autre membre fondateur. Pendant toute sa carrière, il a également œuvré à titre de gestionnaire d'immeubles.

FOIRE AUX QUESTIONS

Par M^e Yves Joli-Coeur, de Grandpré Joli-Coeur s.e.n.c.r.l.

Désormais, les membres du RGCQ pourront poser des questions de nature juridique, lesquelles seront publiées avec leurs réponses dans le magazine Condoliation, ainsi que sur le site Web du RGCQ. À la condition, bien sûr, qu'elles soient d'intérêt général pour les lecteurs. Dans le cas de questions d'ordre plus personnel, il est également possible de les adresser à nos juristes lors du Colloque printanier du RGCQ-Montréal, et à l'occasion du Salon de l'immobilier et de la copropriété, qui aura lieu au Palais des congrès de Montréal, du 13 au 15 novembre 2009

■ Question 1

Je souhaite réaliser des travaux dans mon appartement. Une autorisation du gestionnaire d'immeuble pour ce faire est-elle suffisante?

Non. En principe, cette autorisation relève du conseil d'administration, qui doit s'assurer que les travaux projetés n'affecteront pas les parties communes. Si tel est le cas, seule une décision de l'assemblée générale des copropriétaires pourra statuer sur la pertinence de tels travaux. Si vous les réalisez sans l'autorisation préalable du Syndicat (conseil d'administration ou assemblée des copropriétaires, selon le cas), vous courez le risque d'être frappé d'une ordonnance du tribunal vous obligeant à remettre les lieux dans leur état d'origine. Par ailleurs, toute autorisation devrait vous être communiquée par écrit. Sans ce document, vous ne pourrez faire la preuve de ladite autorisation en cas de vente, ou si de nouveaux administrateurs l'exigeaient.

■ Question 2

Lors d'une assemblée générale de copropriétaires, est-il permis de prendre des décisions sur des questions qui n'étaient pas inscrites à l'ordre du jour, une fois que celui-ci a été transmis aux copropriétaires?

En principe, non. Aucune question autres que celles inscrites à l'ordre du jour ne peut faire l'objet d'un vote. Cependant, l'article 1085 du *Code civil du Québec* permet à tout copropriétaire, dans les cinq (5) jours suivant la réception de l'avis de convocation, de demander l'ajout d'autres questions à l'ordre du jour.

■ Question 3

L'hiver dernier, un copropriétaire a chuté dans l'entrée de garage de notre immeuble. Peut-il poursuivre notre syndicat et, si tel est le cas, que doit faire le conseil d'administration en pareilles circonstances?

En présumant que cette entrée est une partie commune de l'immeuble, oui, un copropriétaire serait en droit de vous poursuivre. D'ailleurs, à cet effet, l'article 1077 du *Code civil du Québec* prévoit que :

« Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire. »

Si l'accident a été causé par un défaut d'entretien (négligence dans l'épandage de fondants ou d'abrasifs), la responsabilité du Syndicat pourrait effectivement être retenue, en autant que le copropriétaire ait subi un préjudice. Advenant un recours judiciaire de sa part, le conseil d'administration devra dénoncer la situation à son assureur, et transmettre à chacun des copropriétaires un avis qui fait état dudit recours. ■

Notre réseau de franchisés
en fait

Plus
pour vous

Une formule innovatrice
pour l'entretien ménager
de votre immeuble

DISTINCTION
SERVICES PLUS
Une entreprise du Groupe Distinction

Jean-Pierre Takacs, Directeur des ventes
Tél. : (514) 351-7744 #320 jp@distinction.ca

GESTA CONSEIL inc.
GESTIONNAIRE DE
COPROPRIÉTÉS

POUR UNE GESTION PRÉVENTIVE
ET UNE GÉRANCE DE QUALITÉ
AVEC UNE ÉQUIPE DE
PROFESSIONNELS
DU MANAGEMENT ET DU
BÂTIMENT

HELENE WOODS *MBA CMC*
Administrateur agréé et Gestionnaire principal

courriel : info@gestaconseil.com

Casier postal 63 104 ☎ : (514) 616-6226
L'Île-des-Sœurs, Qc, H3E 1V6 📠 : (514) 762-3225

Papineau & Associés

PAPINEAU
&
ASSOCIÉS

avocats
lawyers

bureau@papineauavocats.ca

Tél. : 514.284.3058
485, rue McGill, bureau 600
Montréal (Québec)
H2Y 2H4



DÉMARRAGE D'UNE COPROPRIÉTÉ ET ASSURANCE DOMMAGE DÉCENNALE

Le présent texte comporte des extraits d'une conférence prononcée par Yves Joli-Cœur, avocat en droit de la copropriété au cabinet d'avocats – notaires de Grandpré Joli-Cœur, lors d'une formation conférence donnée à l'Hôtel Vogue de Montréal le 4 mai dernier. L'événement s'adressait à des promoteurs et entrepreneurs immobiliers.

Par M^e Yves Joli-Coeur

Le Code civil du Québec prévoit que la naissance d'une copropriété divise survient dès la publication d'une déclaration de copropriété au registre foncier. Document juridique fondamental, celui-ci établit notamment la répartition de l'immeuble en parties communes ou privatives, et détermine la valeur relative de chaque fraction.

Tous ces éléments sont répartis entre les différentes composantes de la déclaration de copropriété : l'acte constitutif, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions. Il importe donc, dès la conception du projet, que la préparation et la rédaction de la déclaration de copropriété soient confiées à un professionnel expert, qui saura adapter le document selon l'immeuble projeté, tout en respectant les règles impératives de la loi et les contraintes de la réglementation municipale.

Une fois cette étape franchie, il faut ensuite préparer la déclaration d'immatriculation. Celle-ci comporte des renseignements sur le nom et le domicile du syndicat, ainsi que la date de sa création. Rappelons que dans les soixante jours de la publication de la déclaration de copropriété, le syndicat doit être immatriculé auprès du Registraire des entreprises du Québec.

Le démarrage efficace d'une copropriété requiert, par ailleurs, une étude du fonds de prévoyance. À cet égard, il est notoire que la contribution minimale de 5% prévue au Code civil du Québec, pour les fins de ce fonds, est généralement insuffisante. Il faut plutôt établir cette contribution en fonction du coût estimatif des

réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes. En principe, l'administrateur provisoire devrait procéder à l'exercice prévisionnel nécessaire.

AUTRE RESPONSABILITÉ DE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

Le budget initial étant établi à compter de la publication de la déclaration de copropriété, l'administrateur provisoire se doit de percevoir les contributions aux charges communes de tous les copropriétaires, incluant le promoteur en ce qui concerne les fractions invendues.

Parallèlement aux différentes étapes du démarrage d'une copropriété, le contrôle de la qualité de la construction est un autre aspect fondamental d'un projet de copropriété divise. Ce contrôle passe, entre autres, par le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, lequel a été mis en place par le gouvernement du Québec et est obligatoire, lors de la construction de certains bâtiments entièrement nouveaux destinés à des fins principalement résidentielles.

LA RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES

Cette étape suit sensiblement la même procédure que celle établie pour la réception des parties privatives, mais en y apportant certaines nuances importantes : en ce qui concerne les parties communes, l'avis de fin des travaux doit avoir été expédié

par l'entrepreneur/promoteur « à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires ». De plus, un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat procède à l'inspection des parties communes, en compagnie d'un représentant du syndicat et de l'entrepreneur, à partir d'une liste d'inspection préétablie.

L'ASSURANCE DOMMAGE DÉCENNALE

S'inspirant à la fois de la législation européenne, qui rend parfois ce produit obligatoire, et d'assurances analogues offertes sur le marché, notamment au Royaume-Uni, ce produit d'assurance s'avère intéressant. En fait, plusieurs pays européens l'imposent lors de travaux de construction. Il garantit les vices de construction ou de conception, les malfaçons et les désordres apparents qui compromettent la solidité d'un ouvrage ou qui le rendent impropre à sa destination, en affectant un de ses éléments constitutifs ou un équipement.

LES GARANTIES :

- L'indemnisation des dommages matériels à la construction, imputables aux constructeurs, causés exclusivement par un vice de conception, de matériaux ou d'exécution du gros œuvre.
- L'indemnisation des travaux de réparation d'un défaut d'étanchéité à l'eau, imputable aux constructeurs, et des dommages matériels à la construction en résultant.

Cette assurance comporte naturellement des exclusions, dont notamment le fait intentionnel, le dol ou la fraude. ■

OPPORTUNITÉ DE NOUVELLE CARRIÈRE

GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS



LE CONTEXTE
Ces postes intéresseront de jeunes diplômés qui se cherchent une carrière stimulante. Le marché de la copropriété partout au Québec en est en pleine effervescence et il existe une pénurie de gestionnaires qualifiés.

LE SOMMAIRE DES RESPONSABILITÉS
Sous la gouverne d'un syndicat des copropriétaires, vous assumerez la gestion administrative suivante :

- Structure et convocation des assemblées générales ;
- Préparation des réunions du conseil d'administration ;
- Rédaction des procès-verbaux ;
- Établissement des budgets prévisionnels ;
- Codification des factures hors contrats ;
- Intervention dans la gestion quotidienne de l'édifice ;
- Demandes de devis de travaux à exécuter ;
- Suivis et supervision indirecte des chantiers (pour des rénovations par exemple) ;
- Gestion des interrelations avec les intervenants sur les questions juridiques.

LES CONNAISSANCES ET HABILITÉS REQUISES

- Bonne connaissance générale en finance ;
- Bonne maîtrise de logiciels connus, avec l'ouverture d'esprit à en apprendre un autre relié à la gestion de condos ;
- Diplôme universitaire.

Les candidats mis en poste recevront des modules de formation lors de la première année de leur emploi et de la formation continue leur sera offerte à des périodes déterminées.

Faire parvenir votre curriculum vitae en toute confidentialité accompagné d'une lettre de présentation nous indiquant vos motivations à entreprendre cette nouvelle carrière à l'adresse suivante : leonard.louise@videotron.ca

Seules les personnes retenues seront contactées.



NOUS VOUS AIDONS À NAVIGUER EN MATIÈRE D'ASSURANCE DE COPROPRIÉTÉ





Dale
Parizeau
Morris
Mackenzie

CABINET DE SERVICES FINANCIERS

1 800 361-8715

L'autorité en matière
de copropriété

dpmm.ca/condo

Montréal Gatineau Jonquière Québec Toronto



Pour une gestion UNIQUE!
gestion de condos, plan d'affaires, base de données

Nathalie Bolduc, Gestionnaire, B.A.A.

www.gestionsinat.com

243 rue Principale, Saint-Basile-le-Grand, J3N 1L7 - 514-830-6462



CHIANETTA CLOUTIER & ASSOCIÉS

Me Stefania Chianetta, LL.B.
AVOCAT • LAWYER

avocate et médiatrice accréditée
droit de la copropriété • droit immobilier

485 rue McGill, bureau 601, Montréal (Québec) H2Y 2H4
Tél.: 514-335-5405 ext. 237 Fax: 514-335-5404
schianetta@ccaalegal.ca

www.ccalegal.ca



SANTÉ ET SÉCURITÉ AU TRAVAIL

LES OBLIGATIONS D'UN SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

Par M^e Richard LeCouffe, avocat

Un syndicat de copropriété est une personne morale regroupant la collectivité des copropriétaires d'un immeuble. Sa principale tâche consiste à assurer l'entretien dudit immeuble. Pour bien accomplir cette mission, il doit souvent procéder à l'embauche de salariés : concierges ou préposés à l'entretien, surveillants, commis à l'administration. Ces employés disposent des mêmes droits que n'importe quel autre, notamment le droit à des conditions de travail qui ne mettent pas en danger leur santé, sécurité ou dignité.

LES OBLIGATIONS DU SYNDICAT

Bien que les tâches dans une copropriété soient moins propices aux accidents de travail, en comparaison d'autres activités plus dangereuses, il incombe aux membres du conseil d'administration de prendre les mesures appropriées pour éviter les blessures ou maladies professionnelles. Cela inclut, entre autres, des mesures ou politiques visant à empêcher toute forme de harcèlement à l'égard des employés.

LES DROITS DES EMPLOYÉS

Les employés doivent disposer d'outils ou d'équipements en bon état de fonctionnement et de lieux de travail sécuritaires. Ils ont le droit de refuser d'effectuer un travail dangereux et doivent évoluer dans un environnement exempt de toute forme de harcèlement psychologique, qui conduit parfois à une dépression. Rappelons que cette maladie pourrait être couverte par la Commission de la santé et de la sécurité

au travail (CSST). Advenant une blessure ou une maladie professionnelle survenue par le fait ou à l'occasion de leur travail, ils peuvent déposer une réclamation à la CSST.

Si cette réclamation est acceptée, les employés ont droit à des indemnités de remplacement du revenu (IRR), lorsqu'ils doivent être retirés du travail¹.

Ils ont droit à des indemnités pour préjudice corporel, si la lésion professionnelle entraîne une atteinte permanente à leur intégrité physique ou psychique. Ils ont aussi droit au remboursement de certains frais, comme le remplacement ou la réparation d'une prothèse ou orthèse, ou encore le nettoyage, la réparation ou le remplacement d'un vêtement endommagé lors d'un accident du travail.

L'employé dont la lésion professionnelle est reconnue a également droit à des services de réadaptation physique, sociale et/ou professionnelle, ainsi qu'un droit de retour au travail. Ajoutons qu'un employeur ne peut congédier, suspendre, déplacer un travailleur, ou encore lui imposer des mesures discriminatoires ou des représailles, au motif que l'employé a été victime d'une lésion professionnelle ou qu'il a exercé un droit que lui confère la loi. Une présomption en faveur de l'employé est prévue, si la mesure prise par l'employeur l'a été dans les 6 mois de la lésion professionnelle ou de la date d'exercice d'un droit prévu dans la loi.

LE FINANCEMENT DU SYSTÈME

Le régime d'indemnisation des accidents du travail est fondé sur la responsabilité collective des employeurs à l'égard des risques de lésions

professionnelles. Il s'agit d'un régime public d'assurance, sans égard à la faute. Le financement des activités de la CSST, incluant le versement des indemnités aux travailleurs accidentés, provient des cotisations versées par l'ensemble des employeurs du Québec. Chaque employeur est inscrit dans une unité de classification selon l'ensemble de ses activités², pour laquelle la CSST établit un taux de cotisation annuel. La cotisation d'un employeur est ensuite établie en fonction de son expérience associée au risque de lésion professionnelle, et de l'estimation de sa masse salariale pour l'année en cours.

DIMINUER LES RISQUES DES SYNDICATS

Les coûts occasionnés par des lésions professionnelles subies par les employés d'un syndicat sont imputés au dossier CSST de ce dernier. Un syndicat a donc intérêt à prendre les mesures requises pour éviter que ses employés se blessent au travail, ou qu'ils subissent une maladie professionnelle. La prévention représente une règle *sine qua non* pour y parvenir.

La *Loi sur la santé et la sécurité du travail* contient aussi des dispositions de nature pénale, en cas de contravention par une personne morale comme un syndicat de copropriété, ou ses représentants personnellement. Il ne faudrait pas non plus écarter la possibilité de poursuites criminelles pour négligence, autant contre le syndicat que ses administrateurs³, selon la gravité des circonstances.

1- Voir *Diotte c. Syndicat de la copropriété 9240 rue Riverin*, 23 octobre 2001 (un locataire dans une copropriété, engagé à forfait par le syndicat pour solidifier les rampes des balcons, fait une chute au sol de plus de 12 pieds); *Station Touristique Mont-Tremblant c. Cusson*, 11 février 2002; *Sta-Ali c. Syndicat des copropriétaires Manhattan*, 5 mars 2004, (une surcharge inhabituelle de travail est assimilée à un événement imprévu et soudain, constituant un accident de travail).

2- Pour l'année 2009, un syndicat de copropriété est classé dans l'unité 68050, « *Exploitation d'immeubles; gestion d'immeubles; résidences pour étudiants; parcs de stationnement; location d'espaces d'entreposage sans manutention* ». Voir : *Syndicat de la Copropriété le Parc c. CSST*, 2009 QCCLP 2695, 16 avril 2009.

3- Articles 22.1, 219, *Code criminel du Canada*.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES QUAND DEMANDER LE VOTE?

Par Yves Papineau*

Qui n'a pas vécu cette situation où, sur une simple demande verbale lancée sans prévenir, un copropriétaire demande de faire cesser les délibérations d'une proposition en assemblée, se croyant autorisé à la faire passer au vote immédiatement? Généralement, il s'agit d'une savante tactique pour faire avaler en douce ladite proposition à une collectivité de copropriétaires ou, au contraire, la faire refuser. Cette manœuvre vise également à empêcher les autres de s'exprimer, et à entraver les délibérations d'une assemblée.

Une telle façon de procéder relève du folklore plutôt que de la légalité. Aucun président d'assemblée ne devrait permettre que l'on agisse ainsi et ce, au détriment de l'ensemble des participants à une assemblée. Voici, à ce sujet, un extrait du livre intitulé *Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires* (Wilson & Lafleur et Éditions Yvon Blais, 2008) :

■ Article 48 : Le vote immédiat

La suggestion de vote immédiat vise à mettre fin au débat sur une proposition. Elle n'est recevable par le président que si un débat sur la proposition concernée a eu lieu, et qu'elle n'est pas présentée de façon abusive. Une fois acceptée par le président, l'auteur de ladite proposition a un droit de réplique avant le vote. Cette réplique est finale.

■ La proposition :

- N'est pas sujette à débat;
- N'est pas sujette à amendement;
- Doit être appuyée;
- Est adoptée à la majorité absolue.

■ Commentaire

Cette proposition, aussi connue sous le nom de « bâillon » ou « question préalable », est utilisée pour mettre fin à un débat qui s'éternise. Par conséquent, elle ne peut être utilisée au début du débat ou pour empêcher un débat raisonnable des participants à l'assemblée.

*L'auteur est avocat en droit de la copropriété au cabinet Papineau Avocats Inc.



45, place Charles Lemoine, bureau 104, Longueuil (Québec) J4K 5G5
Tél.: (450) 677-0007 Fax: (450) 677-0006

Frédérique Bégin
Président



2170, rue Léger
Lasalle (Québec) H8N 2L8
Téléphone: (514) 768-6315
Télécopieur: (514) 768-3738
fbégin@desjardinsalarmes.qc.ca
www.desjardinsalarmes.qc.ca

protection incendie
intercommunication
contrôle d'accès

ENTERPHONE® ENTERCHEK™
bitronvideo NOTIFIER®



COLLOQUE FRANCO-QUÉBÉCOIS 2009 À L'HÔTEL INTERCONTINENTAL

UN LIEU D'ÉCHANGES INESTIMABLES

Yves Joli-Cœur, avocat

L'année 2009 marque le quarantième anniversaire du droit de la copropriété divisée au Québec. Symbole d'une richesse patrimoniale émergente dans le domaine de l'immobilier, ce mode d'habitation prend de plus en plus de place chez nous.

C'est dans cette foulée que fut organisé à l'Hôtel InterContinental Montréal, les 7 et 8 mai dernier, le colloque Franco-Québécois portant sur les 40 ans de la copropriété divisée au Québec. Les organisateurs de cet événement, Christine Gagnon, notaire et docteur en droit et Yves Papineau, avocat en droit de la copropriété et médiateur, se sont associés à la Chambre nationale des experts en copropriété de France (CNEC) pour la présentation de cet événement. Près de 165 personnes ont assisté à diverses conférences. L'objectif de colloque : permettre aux divers intervenants de la copropriété (universitaires, praticiens du droit, arpenteurs-géomètres et administrateurs de copropriétés) en France et au Québec de partager leurs expériences respectives.

DES CONFÉRENCIERS DE MARQUE

Le bâtonnier du Barreau du Québec, M^e Gérald R. Tremblay, et le président de la Chambre des notaires, M^e Denis Marsolais, sont intervenus chacun leur tour pour faire part du rôle de plus en plus dominant de la copropriété québécoise. Denis Marsolais a également fait une rétrospective sur les origines de notre régime juridique en copropriété.

De son côté, Patrice Lebatteux, avocat à la Cour d'Appel de Paris, chargé d'enseignement à l'Université Panthéon-Assas (Paris II) et président de la CNEC, est venu quant à lui présenter les origines de la copropriété et ce, depuis l'époque de Babylone. Plusieurs sujets ont été traités tels la destination de l'immeuble, les cadastres et le mesurage, l'exercice du pouvoir en copropriété et les charges communes.

Enfin, un des moments marquants fut la conférence donnée par Pierre Capoulade, conseiller honoraire à la Cour de Cassation et président de la Commission de France relative à la copropriété. Ce dernier a accepté, d'emblée, de venir partager avec nous les principales



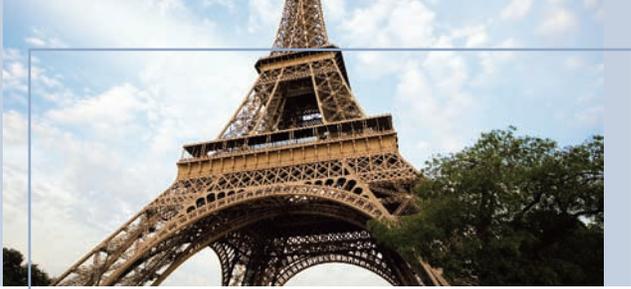
M^e Christine Gagnon, notaire et M^e Yves Papineau, avocat, figuraient parmi les personnes présentes à ce colloque franco-québécois à titre de conférenciers

ONT PARTICIPÉ À CE COLLOQUE :

- Professeur François Brochu (Québec), notaire et docteur en droit, professeur Université Laval.
- Pierre Capoulade (France), conseiller honoraire à la Cour de Cassation, et président de la Commission de France relative à la copropriété.
- M^e Gérald R. Tremblay, bâtonnier du Barreau du Québec.
- M^e Denis Marsolais, président de la Chambre des notaires du Québec.
- Olivier Safar, syndic de copropriété (France)
- Christine Gagnon (Québec), notaire et docteur en droit, associée Côté, Dansereau, Samson Demers, s.e.n.c.r.l. Québec, et professeure associée Université de Montréal.
- Bernard Gillier (France), géomètre-expert honoraire, expert judiciaire, vice-président de la CNEC.
- Patrice Lebatteux (France), avocat à la Cour d'Appel de Paris, chargé d'enseignement à l'Université Panthéon-Assas (Paris II), président de la CNEC.
- Yves Papineau (Québec), avocat et médiateur, Papineau Avocats Inc., Montréal.
- Professeur Daniel Tomasin (France), professeur des Sciences Sociales à l'Université Toulouse I, Directeur de l'Institut des Études juridiques de l'Urbanisme et de la Construction.
- Michel Vassiliadès (France), syndic de copropriété, Cabinet Vassiliadès, Expert judiciaire auprès de la Cour d'Appel de Paris, chargé de cours Université d'Évry

similitudes entre nos deux pays en matière de copropriété. Les participants ont pu constater les différences et les ressemblances entre le droit québécois et français, les avantages et inconvénients de ces deux systèmes juridiques, ainsi que les différents éléments qui pourraient être améliorés. En fait, les problèmes en France et au Québec, bien qu'ils ne soient pas identiques, sont très similaires.

Encore une fois, cet événement a été un grand succès et ce, grâce à la collaboration de la Chambre des notaires du Québec et du Barreau du Québec. ■



LA LOI GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT C'EST PARTI !

Sabine Muszynski,
Administrateur
de biens à Paris 20 ardt

UN ENJEU DE TAILLE

La loi d'orientation « Grenelle 1 » fixe en 47 articles les grands principes des engagements du Grenelle dans les secteurs du bâtiment, des transports, de l'énergie, et de la biodiversité... Cette loi a été votée par le Sénat français le 10 février 2009.

Son objectif majeur dans le secteur de la copropriété est de réduire le plus possible la consommation énergétique dans les bâtiments en copropriété; **1ère étape 38% d'économies d'ici 2020 et 2e étape 80% d'ici 2050** en France.

En effet, le secteur du bâtiment consomme plus de 40% de l'énergie et contribue pour près de 25% aux émissions de gaz à effet de serre.

Ce secteur représente la principale ressource d'économie d'énergie exploitable immédiatement et se trouve par conséquent au cœur des enjeux de la lutte contre le réchauffement climatique.

L'établissement d'un diagnostic de performance énergétique est devenu obligatoire pour les immeubles munis d'un chauffage collectif. L'Etat français propose dès à présent des subventions aux copropriétés pour réaliser ces diagnostics : un organisme a été créé dans ce but.

La mise en œuvre à grande échelle de travaux de rénovation thermique réduira durablement les dépenses et contribuera ainsi à améliorer le pouvoir d'achat des français.

Afin de permettre cette rénovation énergétique du parc résidentiel existant, **l'Etat français va encourager ces travaux en proposant des aides spécifiques.**

Un exemple : une aide financière pour les ménages qui se concrétisera par un crédit d'impôt. Cela incitera donc les propriétaires bailleurs à la rénovation énergétique des logements donnés en location, à la réalisation des travaux ou à l'achat d'équipement plus performants en matière d'économie d'énergie.

Dans le domaine de la copropriété, en cas de gros travaux, comme le remplacement des chaudières anciennes et coûteuses en énergie par des chaudières à condensation, l'Etat français proposera des crédits à taux zéro sous certaines conditions.

Lors de nos Bilans annuels de copropriétés, nous constatons que les matières premières de chauffage ne cessent d'augmenter, c'est pourquoi nous tenons à informer et conseiller nos copropriétaires sur ce sujet en leur proposant des plans de travaux sur plusieurs années. ■

LE RGCQ



MEMBRES CORPORATIFS

■ ACOUSTIQUE DE PLANCHERS

Acousti-Tech
Monsieur Jonathan Langlois 418 889-9910

■ ARBRES SERVICES

Arbo Conseil
Monsieur Claude Carpentier 450 430-1495

■ ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

Cusson Létourneau
Monsieur Alexandre Cusson 450 974-3338
Labre & Associés
Monsieur Réjean Archambault 514 642-2000

■ ARCHITECTE ET INSPECTEUR EN BÂTIMENT

G.A.P. Immeubles Inc.
Monsieur Georges Fallah 450 478-8807

■ ASCENCEURS ET ESCALIERS MÉCANIQUES

Claude Prévost & Associés
Monsieur Claude Prévost 450 939-1360

■ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE / ENREGISTREMENT

Monsieur Denis Laframboise 514 951-1287

■ ASSURANCES

Dale Parizeau 1 877 807-3756
Inversa
Monsieur Serge Meloche 450 781-6561 poste 258

Racine & Chamberland
Bernard Bousseau 514 723-8078

■ ASSURANCE JURIDIQUE

Barreau du Québec 1 866 954-3529

■ AVOCATS

de Grandpré Joli-Cœur
M^e Yves Joli-Cœur 514 287-9535
Chianetta Cloutier & Associés
Me Stefania Chianetta 514 335-5405 p. 237
Papineau & Associés
M^e Yves Papineau 514 284-3058
M^e Pierre Zeppettini 450 677-2772

■ CARNET D'ENTRETIEN

Cossette et Touchette Inc.
Monsieur Réjean Touchette 514 519-1573

■ CHAUFFE-EAU

Hydro Solution 1 877 353-0077

■ COMMUNICATIONS

Communications François G. Cellier
François Cellier 514 387-5586

■ ÉDITEUR

Wilson Lafleur
Monsieur Claude Wilson 514 875-6326

■ ENTRETIEN GÉNÉRAL D'IMMEUBLES

Distinction Plus
Monsieur Jean-Pierre Takacs 514 351-7744

■ ÉVALUATEURS

Eximmo
Monsieur Luc Delorme 514 931-8899

■ EXPERTS CONSEIL – ENVELOPPE DU BÂTIMENT

Patenaude Trempe Inc.
Monsieur Joseph Borsellino 450 652-2235

■ EXPERTS CONSEIL – SCIENCE DU BÂTIMENT

Amec
Monsieur Thierry Ségard 450 973-1690
Consultek
Monsieur Fernand Lemay 450 661-8844
La Pointe du Conseil
Monsieur Richard Lapointe 514 297-2492

■ FENÊTRES

Groupe Fenestra 514 993-3333
Monsieur Pierre Montpetit 1 800 994-6402

■ FISCALITÉ (TPS/TVQ)

KPMG 514 840-2100

■ GESTION IMMOBILIÈRE

ImmoPLEX
Monsieur Éric Pierre 450 619-6174
Propri-Gestion Inc.
Monsieur David Ménassé 450 625-2210
Gesta Conseil
Madame Hélène Woods 514 616-6226
Gestactif
Monsieur Dominique Poulin 514 588-8911
Gestion Immobilière Subec
Madame Marie-Josée Leclerc 450 667-4050
Gestion SEJ
Monsieur Éric Lapierre 514 792-1999
Invest Gain
Monsieur Léo Ziadé 450 926-9966
LaucAndrique, gestion de copropriétés
450 677-0007

SINAT
Madame Nathalie Bolduc 514 830-6462
Valoripro
Monsieur Louis d'Auteuil 514 937-7117

■ LIVRES

Wilson Lafleur
Monsieur Claude Wilson 514 875-6326

■ NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSE

Dry Sec
Monsieur Claude Couture 514 337-5111

■ NOTAIRES

de Grandpré Joli-Cœur
M^e Ginette Allard 514 287-9535

Bélanger Bisillon Meunier et associés
M^e Michel Lévesque 450-545-1024

■ RÉPARATIONS RÉNOVATIONS

DEGIMI 514 524-2020

■ PORTES DE GARAGE

Portes Overhead
Monsieur Nicolas Moore 514 352-9450

■ SOLUTIONS LOGICIELLES

Les Consultants Ingénium Inc.
Monsieur Éric Drouin 1 866 766-2069

■ SYSTÈMES DE SÉCURITÉ

Desjardins Système de Sécurité
Monsieur Frédérique Bégin 514 768-6315



SALON DE
L'IMMOBILIER
ET DE LA
COPROPRIÉTÉ

13, 14 et 15 Novembre
PALAIS DES CONGRÈS
DE MONTRÉAL

5^{ème} édition Immobilier : L'économie durable

40 ANS DE
COPROPRIÉTÉ
AU QUÉBEC



MONTREAL
2009

Plus d'informations sur
www.cestamontreal.com