

ENTREVUE AVEC LISE THÉRIault MINISTRE DU TRAVAIL

INSPECTION ET ENTRETIEN
OBLIGATOIRE DES BÂTIMENTS

QUÉBEC VEUT RESPONSABILISER LES PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES

CODE DE SÉCURITÉ
CHAPITRE BÂTIMENT

LA RÉGIE DU BÂTIMENT IMPOSERA DES RÈGLES STRICTES

ENTRETIEN AVEC
MICHEL BEAUDOIN
PRÉSIDENT- DIRECTEUR
GÉNÉRAL DE LA RBQ

ÉDITION
SPÉCIALE
GRANDS
TRAVAUX

+

PROGRAMME D'ENTRETIEN :
LES IMPACTS DE LA LOI 122
COLLOQUE À MONTRÉAL
LE 14 AVRIL 2012

Printemps 2012 - 4,95 \$



8 700085 683700

REJOIGNEZ-NOUS SUR FACEBOOK





RESPONSABILISER LES PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES LA PRÉVENTION : UNE PRIORITÉ POUR LA MINISTRE DU TRAVAIL

Entrevue avec Madame Lise Thériault, ministre du Travail,

qui partage sa vision de la loi 122 et un aperçu des nouvelles obligations qui incomberont aux propriétaires immobiliers, incluant ceux en copropriété (pour les bâtiments de cinq étages et plus au moment de mettre sous presse)

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.

Coordonnateur : Clément Beauchesne
Directrice commerciale du RGCQ : Diane Ménard
Direction artistique : Marie-Josée Morin, Bernard Lamy Design graphique inc.
Infographie et effets visuels : Gabriel Riva
Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec.
Téléphone : 514 916-RGCQ (7427)
Télécopieur : 514 284-7085
Portail : www.rgcq.org

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

S O M M A I R E

- 03 **Éditorial**
- 04 **Mécanisme de l'appel d'offres**
- 07 **Peut-on pénétrer chez moi pour faire des travaux?**
- 08 **Consultation sur la copropriété**
LE MINISTÈRE DE LA JUSTICE S'ASSOCIE
À LA CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC
- 10 **Votre syndicat et les travaux**
- 12 **Le Château Nasso : un sauvetage spectaculaire**
- 14 **La mise en conformité des copropriétés**
- 16 **Règles de bonnes pratiques
et d'éthique du gestionnaire**
- 18 **Travaux majeurs : comprendre
les majorités requises**
- 19 **Rénovation : bien choisir son entrepreneur**
- 20 **Loi 122 : entrevue avec la ministre du Travail
du Québec, Madame Lise Thériault**
- 23 **Entrevue avec Monsieur Michel Beaudoin,
Président-directeur général de la Régie
du bâtiment du Québec**
- 24 **L'obligation d'accommodement du syndicat
à l'égard d'un copropriétaire affecté d'un handicap**
- 26 **RGCQ-Provincial**
- 28 **RGCQ-Montréal
Nomination de Monsieur André Delage**
- 29 **Colloque printanier du 14 avril 2012**
PROGRAMME D'ENTRETIEN, LES IMPACTS DE LA LOI 122
- 31 **RGCQ-Québec**
GRANDE JOURNÉE DE LA COPROPRIÉTÉ LE 21 AVRIL 2012
- 32 **RGCQ-Outaouais**
- 34 **La vie des gestionnaires professionnels québécois**
- 37 **Programme de financement
d'améliorations éconergétiques**
- 38 **RGCQ Membres corporatifs**
- 39 **Les compteurs d'eau et les obligations du syndicat**

LE DÉBUT D'UN TEMPS NOUVEAU

L'INSPECTION ET AUTRES MESURES
PRÉVENTIVES : UN MAL NÉCESSAIRE



Dans ce numéro consacré aux travaux en copropriété, la ministre du Travail, Madame Lise Thériault, et le président-directeur général de la Régie du bâtiment du Québec, Monsieur Michel Beaudoin, ont accepté de partager avec nous leur vision en regard de la sécurité dans les copropriétés, suite à l'entrée en vigueur de la *Loi 122 modifiant la Loi sur le bâtiment concernant principalement la modernisation des normes de sécurité*.

Malheureusement, il existe une triste réalité : certaines copropriétés ne s'acquittent pas adéquatement de leur devoir de veiller à l'inspection et à l'entretien régulier de l'immeuble dont elles ont la conservation. Ces dernières années, plusieurs sinistres ont défrayé les manchettes et certains d'entre eux ont conduit à des pertes de vie.

Dans un premier temps, je vous invite à consulter le résumé de l'entrevue avec la ministre du Travail (pages 20 à 22), où elle explique la nécessité de l'adoption d'une telle loi. Pour sa part, monsieur Michel Beaudoin se prononce en page 23 sur les pouvoirs accrus conférés par cette loi à la Régie du bâtiment du Québec. Il nous renseigne sur le contenu du futur *Code de sécurité, Chapitre bâtiment*, qui viendra compléter le *Code de la construction*.

Le colloque printanier du RGCQ, qui aura lieu à Montréal le 14 avril prochain, portera justement sur les effets de la loi 122. Le grand public pourra, en compagnie d'intervenants expérimentés et de représentants de la Régie du bâtiment, apprivoiser ces nouvelles mesures et soulever en leur présence leurs préoccupations à l'égard de celles-ci.

Certains copropriétaires s'inquiètent : de telles obligations auront-elles pour conséquence une augmentation significative des charges communes? D'autres argumenteront que les intervenants du milieu sont soi-disant alarmistes, sans motif juste et suffisant.

Nous sommes d'avis que ces mesures n'entraîneront pas d'augmentation démesurée des charges communes. En effet, en vertu de la *Loi sur le bâtiment*, le syndicat des copropriétaires est déjà tenu à des obligations quant à l'entretien du bâtiment de façon à assurer la sécurité des occupants et de ceux qui le fréquente.

Une dalle de garage qui s'affaisse sur un conducteur, un balcon qui se dérobo sous le poids de son utilisateur : il s'agit de faits vécus et non d'une fabulation. Allez donc expliquer aux proches des victimes que les administrateurs de ces immeubles ont souhaité, par peur de déplaire aux résidents, par souci d'économie ou encore par pure négligence, ne pas dépenser pour effectuer des travaux d'entretien...

De tels choix sont lourds de conséquences. Pourtant, ces cas existent, alors qu'une vie n'a pas de prix. Il est pourtant démontré que l'entretien préventif, à court et moyen terme, s'avère nettement plus avantageux que de faire effectuer des travaux de grande envergure pour procéder à une réfection majeure, voire un remplacement complet de composantes coûteuses de l'immeuble. Sans compter que si le fonds de prévoyance de la copropriété n'est pas suffisamment garni, les copropriétaires se voient alors appelés à déboursier d'importantes cotisations spéciales.

Autre facteur à ne point dédaigner : un immeuble bien géré et entretenu est plus attrayant sur le marché de la revente et la valeur de ses unités est préservée.

Les représentants du RGCQ se réjouissent que le législateur ait démontré une volonté de mettre en place des mécanismes visant un but premier : la protection des copropriétaires et de leur patrimoine.

Bonne lecture,

Yves Joli-Cœur, avocat émérite
Secrétaire général du RGCQ



www.rgcq.org

HOMMAGE À NOTRE PRÉSIDENT SORTANT

Homme de convictions, monsieur Raymond Quimet a pris part à l'organisation du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec dès ses débuts, il y a plus d'une décennie.

Dévoué et travailleur infatigable, celui-ci n'a pas compté ses heures et a assumé avec sérieux et professionnalisme sa fonction de président de notre organisation.

Nombre d'entre vous ont eu le plaisir de converser avec lui au fil des ans, et son expérience sur le terrain en a rassuré plusieurs.

N'allez pas croire que celui-ci cessera toute implication, il continuera à s'investir lors d'activités du Regroupement, tout en savourant les bienfaits d'une retraite bien méritée.

C'est au nom du conseil d'administration et en mon nom personnel que je tiens à lui transmettre nos sincères remerciements pour tout le travail accompli.

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

Le RGCQ, en perpétuel développement, prend de plus en plus d'ampleur sur la scène de la copropriété. Il compte régulièrement de nouveaux membres et tient à souligner l'adhésion des entreprises suivantes :

ALLB INC.

CONSTRUCTION ARGUS

DANIEL-LOUIS HOULE, COURTIER IMMOBILIER

DUMOULIN & ASSOCIÉS

GORENOVATION.COM

GROUPE CONSEIL TAPAMA

GROUPE ULTIMMO

LE CHIFFON D'ORÉ

ODYSSÉE AQUATIQUE

SEQUOIA GESTION IMMOBILIÈRE INC.

Le RGCQ tient à saluer chacun de ses nouveaux membres corporatifs, qui s'ajoutent à une association solide et dynamique comportant plus de 400 membres actifs.

Le présent *Condoliation* a été imprimé à 10 000 exemplaires et est distribué à l'échelle provinciale (Montréal, Québec, Gatineau et Trois-Rivières).



APPELS D'OFFRES

VOUS RECHERCHEZ LE MEILLEUR PRIX POUR VOS TRAVAUX D'ENVERGURE?

TOUT CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR À PROPOS DU MÉCANISME DE L'APPEL D'OFFRES

Par M^e Annie Lefebvre, avocate, de Grandpré Joli-Cœur, s.e.n.c.r.l.

Le mécanisme de l'appel d'offres permet notamment de favoriser la compétitivité entre les entrepreneurs et, ultimement, d'obtenir une soumission au meilleur prix possible. Ainsi, recourir à un appel d'offres présente des avantages indéniables lorsque des sommes importantes sont en jeu pour des travaux d'envergure.

Les documents d'appels d'offres contiennent habituellement : la description des travaux de construction, les modalités d'exécution, les conditions d'admissibilité exigées d'un entrepreneur, les conditions de conformité des soumissions, la liste des documents ou des autres pièces exigés des entrepreneurs (licence, cautionnement), les modalités d'ouverture des soumissions (date, heure et lieu), les règles d'octroi du contrat (et des rappels d'offres) ainsi que la copie du contrat à être signé.

Il faut également retenir que la rédaction des documents d'appels d'offres et du devis doit être effectuée attentivement afin de donner toute la latitude voulue au syndicat, à titre de donneur d'ouvrage, de n'accepter ni la plus basse ni aucune des soumissions reçues. Ce type de clause se définit comme une clause de réserve. Ceci s'applique particulièrement lorsque les prix des soumissions divergent notablement d'avec l'estimation préalablement émise par les professionnels du bâtiment (architecte, évaluateur agréé, ingénieur, technologue, etc.) à la demande du syndicat.

À cet effet, le corollaire de ce pouvoir de ne retenir aucune des soumissions reçues par le syndicat est l'obligation de respecter le principe de l'égalité de traitement des soumissionnaires. De façon pratique, cela signifie que le syndicat doit traiter tous les soumissionnaires sur le même pied d'égalité. Il doit, par exemple, leur fournir les mêmes renseignements et des documents d'appels d'offres identiques. Ainsi, advenant une modification du devis technique, le syndicat devra aviser tous les soumissionnaires. De plus, le syndicat ne tiendra compte que des soumissionnaires dont la soumission est conforme aux documents d'appels d'offres.

LE PROJET DE LOI NO 122 modifiant la *Loi sur le bâtiment*, principalement en ce qui a trait à la modernisation des normes de sécurité, comporte des répercussions multiples pour les administrateurs des syndicats de copropriété au Québec. La réglementation exigerait notamment des propriétaires qu'ils aient un plan d'entretien préventif, qu'ils recrutent des spécialistes pour accomplir les inspections et qu'ils gardent tous les rapports d'inspection et d'évaluation pendant la durée de vie du bâtiment.

Ces nouvelles règles du jeu signifient résolument une augmentation des dépenses d'entretien et de mise en état des bâtiments détenus en copropriété.

Tout comme les administrations publiques, les syndicats de copropriété doivent s'assurer d'une gestion rigoureuse des fonds mis à leur disposition. En effet, plusieurs textes législatifs obligent les organismes publics et les municipalités à recourir au mécanisme de l'appel d'offres lorsque les dépenses en jeu dépassent le seuil de 25 000 \$ (appel d'offres sur invitation) et de 100 000 \$ (appel d'offres public).

En omettant de faire les vérifications nécessaires auprès du BSDQ, un syndicat de copropriété pourrait s'exposer à encourir sa responsabilité face à un entrepreneur qui aurait suivi les règles du BSDQ.

De façon pratique, les syndicats qui désirent lancer un appel d'offres peuvent le faire volontairement par le biais du Bureau des soumissions déposées du Québec (BSDQ). Il s'agit d'un organisme constitué sous sa forme actuelle en 1967 et qui résulte d'une entente intervenue entre trois groupements d'entrepreneurs d'envergure provinciale, soit l'Association de la construction du Québec (ACQ), la Corporation des maîtres électriciens du Québec (CMEQ) et la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec (CMMTQ).

Ces trois groupements d'entrepreneurs ont mis sur pied le *Code de soumissions* du BSDQ dans le but notamment d'assainir la compétition entre les soumissionnaires, encourager l'obtention des meilleurs prix possibles, bonifier les services offerts au public et éliminer les abus dans le processus de soumission et d'octroi des contrats.

Advenant une volonté réelle et concrète d'un syndicat de copropriété de lancer un appel d'offres privé par le biais du BSDQ, il faut noter que les règles du *Code* s'appliqueront, peu importe la nature des travaux et quels qu'en soient le prix et les conditions.

Ceci dit, les syndicats de copropriété devraient être avisés de l'application **obligatoire** du *Code de soumissions* du BSDQ lorsque certaines conditions bien précises sont respectées. Il s'agira de cas où les travaux visés se retrouvent dans l'une des spécialités assujetties décrites à l'Annexe I du Code de soumissions. À titre d'illustration, tous les travaux d'électricité sont automatiquement visés si les conditions d'application suivantes sont également respectées. Les travaux doivent être effectués au Québec, il doit y avoir plus d'un entrepreneur invité à fournir un prix et les documents d'appel d'offres doivent être uniformes, puisqu'ils doivent permettre la présentation de soumissions comparables. Enfin, le montant de la soumission doit atteindre ou dépasser le seuil minimal de 20 000,00 \$ avant taxes.

Si un syndicat de copropriété respecte toutes et chacune des conditions dont nous avons fait mention dans le cadre d'un appel d'offres privé, ce dernier devra obligatoirement obtenir des soumissions par le biais du BSDQ et retenir, sauf exceptions, les services du plus bas soumissionnaire conforme. De plus, si les conditions d'application sont respectées, un soumissionnaire ne pourra acheminer une soumission directement au syndicat de copropriété. Il devra obligatoirement le faire par le truchement du BSDQ afin qu'elle soit considérée.

En omettant de faire les vérifications nécessaires auprès du BSDQ, un syndicat de copropriété pourrait s'exposer à encourir sa responsabilité face à un entrepreneur qui aurait suivi les règles du BSDQ.

En conclusion, l'utilité de procéder par le mécanisme d'appel d'offres ne fait nul doute lorsque des travaux majeurs doivent être effectués par les syndicats et que ces derniers désirent tester la compétitivité du marché. Cela dit, les administrateurs ou les gestionnaires de copropriétés ne devraient pas lancer un appel d'offres sans connaître, au préalable, certains principes de base développés par les tribunaux et sans avoir recours à l'assistance d'un professionnel tel un architecte ou un ingénieur. ■

SOLUTION
CONDO
.com

SolutionCondo c'est :

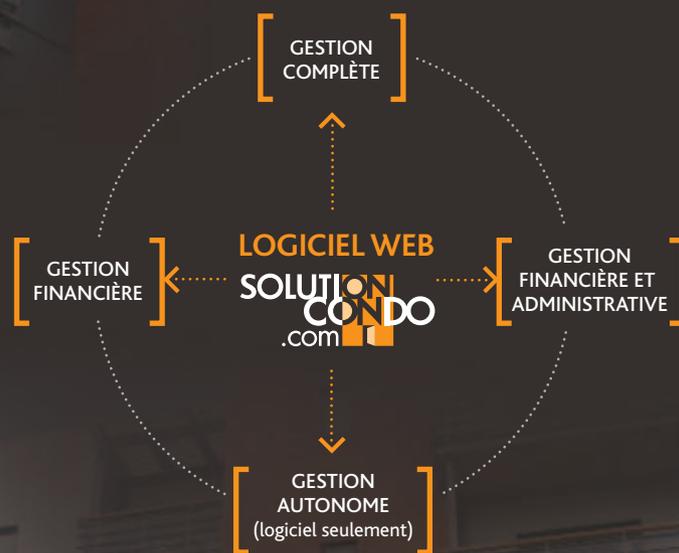
Un logiciel web **exclusif**
dédié à la copropriété

Une équipe de
15 professionnels
de la gestion

Des experts cumulant plus
de **100 ans d'expérience**
en opération d'immeubles

Plusieurs milliers d'unités
de condos sous gestion

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



La solution pour la gestion
de votre copropriété



SolutionCondo.com
514 935-6999

La **VRAIE SOLUTION** pour les copropriétés
du **JAMAIS VU !**



REGARDEZ ...

POURQUOI le programme d'assurance
des copropriétés de **INVESSA** est
si **AVANTAGEUX** pour vous ?

- Valeur à neuf **GARANTIE** sur le bâtiment;
- Possibilité d'être assuré à 100% **SANS RÈGLE PROPORTIONNELLE**;
- Assurance **AUTOMATIQUE** pour les administrateurs de 2 000 000 \$;
- **PRIME GARANTIE 2 ans**;
- Aucuns frais de paiements;
- Assurance pour les frais communautaires (frais de condo);
- Équipe d'experts en sinistres **SUR PLACE**;
- Programme d'assurance groupe (automobile-habitation) pour les copropriétaires;
- Des conseils juridiques **GRATUITS**, vous parlez avec de vrais avocats;
- Des infos conseils pour les copropriétaires en prévention de sinistre;
- Des protections élargies.

Appelez-nous pour une soumission **SANS FRAIS**

1.800.561.6560

www.monassurancecondo.com

invessa

PEUT-ON PÉNÉTRER CHEZ MOI POUR FAIRE DES TRAVAUX?

Par M^e Ludovic Le Draoullec, avocat,
de Grandpré Joli-Cœur, s.e.n.c.r.l.

DEVEZ-VOUS DONNER VOTRE CLÉ AU SYNDICAT? N'avez-vous aucun mot à dire si l'on veut entrer chez vous pour y effectuer des travaux nécessaires? Pouvez-vous être certain que jamais aucun administrateur du syndicat ne pourra entrer chez vous sans autorisation? Les réponses à ces questions doivent militer en faveur de l'audacieux mariage du droit de la copropriété et des libertés fondamentales.

Le domicile de quiconque ne peut être violé et on ne devrait pas pouvoir entrer chez un copropriétaire sans l'en aviser, même si celui-ci aurait accepté de remettre sa clé au syndicat en application d'une clause de la déclaration de copropriété. Toutefois, en cas d'urgence, si l'eau coule chez un copropriétaire, que le syndicat a un double de la clé, et que le copropriétaire absent n'est pas joignable, le devoir du syndicat de veiller à la conservation de l'immeuble ne milite pas en faveur de laisser l'eau couler dans les quatre étages du dessous jusqu'à ce que le copropriétaire soit revenu!

De plus, s'agissant de travaux exécutés par le syndicat et qui nécessiteraient d'affecter temporairement la jouissance d'une partie privative, ici aussi il y a lieu de concilier les droits. En effet, l'article 1066 du *Code civil du Québec (C.c.Q.)* est clair : « aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents ».

Comme le syndicat doit veiller à la conservation de l'immeuble et à l'entretien des parties communes, il doit pouvoir accéder à l'intérieur des parties privatives dès que des travaux l'imposent. Un avis préalable devrait toutefois être envoyé aux copropriétaires afin qu'ils prennent leurs dispositions. Souvent, le délai d'envoi est indiqué à la déclaration de copropriété.

Par ailleurs, la loi impose un tel avis pour les locataires. Cette obligation incombe au locateur qui doit, en vertu de l'article 1931 *C.c.Q.*, aviser son locataire au moins 24 heures avant. Attention toutefois, car l'article 1066 *C.c.Q.* impose une obligation similaire au syndicat, qui devrait donc à tout événement aviser lui-même les locataires par précaution, sans compter sur la diligence des locataires. ■



TRAVAUX EN CONDO

Tout ce qu'il faut savoir

Yves Joli-Coeur

**SORTIE
À L'AUTOMNE
2012!**

W&L
WILSON & LAFLURIE
Une tradition d'excellence!

LE MINISTÈRE DE LA JUSTICE S'ASSOCIE À LA CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC POUR LA TENUE D'UN VASTE EXERCICE DE CONSULTATION SUR LA COPROPRIÉTÉ



DANS LE CADRE D'UNE CONFÉRENCE DE PRESSE tenue le 19 février dernier, le ministre de la Justice et Procureur général du Québec, Jean-Marc Fournier, a annoncé qu'il confiait à la Chambre des notaires du Québec (CNQ) le mandat de procéder à une vaste consultation citoyenne sur la copropriété.

Au cours des dernières années, plusieurs acteurs du milieu ont soulevé des inquiétudes concernant certains aspects de la copropriété, par exemple : des acomptes versés à des promoteurs qui ne sont pas suffisamment protégés, des lacunes par rapport à l'information disponible aux acheteurs, des faiblesses dans la formation des administrateurs, des immeubles négligés, des fonds de prévoyance insuffisants, des couvertures d'assurance inadéquates et des règles de gestion de copropriété qui rendent difficile la prise de décision. Récemment, des reportages télévisés ont aussi été diffusés, faisant état d'histoires d'horreur vécues par des copropriétaires.

« Dans l'objectif d'assurer la protection durable du public et la pérennité du parc immobilier québécois, nous voulons agir pour corriger les problèmes existants et pour prévenir ceux qui guettent les copropriétaires. Notre gouvernement envisage de procéder à des modifications législatives, mais souhaite d'abord mieux connaître les problématiques liées à la copropriété. Pour y parvenir, nous allons consulter la population », a expliqué le ministre Fournier.

« La copropriété connaît un essor remarquable au Québec. D'ici 2016, on prévoit qu'environ 266 000 ménages québécois vivront en

copropriété. À Montréal seulement, pour la première fois en 2011, le nombre de mises en chantier d'appartements en copropriété a dépassé celui des unités d'habitation individuelles », d'ajouter le ministre.

« Les notaires étant associés très étroitement à l'établissement des copropriétés depuis l'implantation de cette formule de propriété importée de la France en 1969, la Chambre des notaires du Québec se sent particulièrement interpellée par l'évolution de ce nouveau type de propriété immobilière. Elle se fait donc un devoir de mettre son expertise à contribution dans cette opération visant à faire l'état de la situation de la copropriété après 43 ans et de collaborer à l'effort du ministre de la Justice pour actualiser la législation au plus grand bénéfice des citoyens », a souligné Jean Lambert, le président de la CNQ.

Les **Journées de consultation sur la copropriété** sont destinées au grand public et aux groupes travaillant dans ce domaine. La consultation permettra de dresser un portrait plus complet des situations vécues par les Québécois qui achètent ou vendent une copropriété neuve ou déjà construite.

CRÉATION DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ

Les travaux seront pilotés par le Comité consultatif sur la copropriété qui transmettra ses recommandations au ministre à l'été 2012. Ce comité sera coprésidé par Christine Gagnon, notaire et spécialiste en matière de copropriété, et François Des Rosiers, économiste, professeur et expert en

gestion urbaine et immobilière, avec le soutien de la Chambre des notaires du Québec. Les autres membres sont Yves Joli-Coeur, représentant du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec, Michel Paradis, représentant du Barreau du Québec, Aurélie Bujold, représentante du ministère de la Justice, Louis Bélanger, représentant de la Ville de Montréal, et Sylvain Rochette, représentant de la Ville de Québec.

Cette consultation s'inscrit dans la foulée du rapport de la Chambre des notaires du Québec, rendu public par le ministre de la Justice à l'automne 2011, dans lequel étaient formulées des recommandations portant sur les améliorations possibles, notamment en ce qui concerne la surveillance des chantiers, les plans de garantie, l'information aux acheteurs, la protection des acomptes et les règles de fonctionnement.

Le groupe de travail avait alors décidé de limiter sa consultation aux organismes et aux ordres professionnels, en excluant les individus. Dans son rapport, il mentionne la complexité et la variété des problématiques qui lui ont été soumises, tout en indiquant que les connaissances et compétences de ses membres demeurent limitées dans certains domaines et qu'il laisse le soin aux instances de pousser plus loin la recherche de solutions, le cas échéant. Il souligne également qu'aucune étude comparative avec des lois étrangères n'avait été réalisée, ni étude des coûts associés aux recommandations. En bref, il invitait le gouvernement à poursuivre la réflexion.



Personnes apparaissant sur la photo, de gauche à droite :

M^e Michel Paradis, avocat et représentant du Barreau du Québec; Sylvain Rochette, évaluateur agréé et représentant de la Ville de Québec; François Des Rosiers, Ph. D, économiste et coprésident du comité consultatif, Louis Bélanger, architecte et représentant de la Ville de Montréal, M^e Christine Gagnon, notaire et coprésidente du comité consultatif, M^e Yves Joli-Cœur, avocat et représentant du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec, Jean-Marc Fournier, ministre de la Justice du Québec, M^e Jean Lambert, notaire et président de la Chambre des notaires du Québec, M^e Nathalie Sansoucy, notaire et secrétaire du comité consultatif, et M^e Aurélie Bujold, avocate et représentante du ministère de la Justice.

LES JOURNÉES DE CONSULTATION SUR LA COPROPRIÉTÉ

Les consultations publiques auront lieu les 15 et 16 mars à Québec et les 29 mars, 30 mars et 13 avril à Montréal. Les intéressés peuvent consulter le site www.journeesdeconsultationsurlacopropriete.com, élaboré par la Chambre des notaires du Québec, pour en savoir davantage sur la copropriété, pour

L'ÉVOLUTION DE LA COPROPRIÉTÉ AU QUÉBEC : DES CHIFFRES QUI PARLENT !

Depuis son apparition en 1969, la copropriété connaît un essor remarquable au Québec. En 2006, près de 150 000 ménages québécois avaient choisi la copropriété dans l'ensemble de la province. On prévoit qu'en 2016, ce seront près de 266 000 ménages qui vivront en copropriété.

Par rapport à 2006, l'Institut de la statistique prévoit que le nombre de ménages vivant en copropriété triplera d'ici 2031 pour atteindre 466 000. Il n'y a pas si longtemps, le condo était surtout populaire auprès des personnes vivant seules et de celles âgées de 55 ans et plus.

Aujourd'hui, la clientèle du condo s'élargit et gagne en popularité auprès des jeunes familles autant que celle des baby-boomers. Sa popularité croissante est impressionnante, notamment quand on regarde les données sur les mises en chantier récentes. En 2011, 16 504 unités de copropriété ont été mises en chantier dans l'ensemble du Québec. Cela représente plus du tiers de toutes les mises en chantier – un record. À Montréal seulement, pour la première fois en 2011, le nombre de mises en chantier d'appartements en copropriété a dépassé celui des unités d'habitation individuelles. À Québec, de janvier à septembre 2011, près de 40 % des mises en chantier visaient des copropriétés.

s'inscrire à cette consultation et pour obtenir tous les détails pertinents à cet exercice de consultation. Par ailleurs, un forum réunissant les principaux acteurs du domaine se tiendra le 11 mai à Montréal. ■



Desjardins

systèmes de sécurité

Depuis 1957

VENTE / SERVICE

- **protection incendie**
ALARME, GICLEUR
ET EXTINCTEUR PORTATIF
- **intercommunication**
PAR LIGNES TÉLÉPHONIQUES
ET CONVENTIONNEL
- **contrôle d'accès**
CARTE D'ACCÈS
ET TÉLÉCOMMANDE

DISTRIBUTEUR AUTORISÉ

ENTERPHONE® bitronvideo **NOTIFIER®**

AIP **AIPHONE** **MIRIONE** **FARFISA** **URMET** **FERMAX**

DOORGUARD® **MIRCOM** **DOOR KING** **Select Engineered Systems, Inc.** **Comelit** **ELECTRO Vox**

514 768-6315 **SERVICE 24HRS**

2170 rue Léger, Ville LaSalle (Québec) H8N 2L8 - RBQ 2733-8649-71

www.desjardinsalarmes.qc.ca

VOTRE SYNDICAT ET LES TRAVAUX : RESPONSABLE MAIS PAS COUPABLE!



Par M^e Clément Lucas, avocat, de Grandpré Joli-Cœur, s.e.n.c.r.l.

VOTRE SYNDICAT a pour objet même « (...) la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes (...) ». Ceci implique qu'il a le devoir de s'assurer que l'immeuble ne se dégrade pas au fil du temps et de faire effectuer les travaux en conséquence.

S'il n'exécute pas son obligation, votre syndicat prend le risque de voir sa responsabilité engagée. Aux termes de la loi, il est en effet responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers (locataires, employés, visiteurs, voisins, etc.) par « le défaut d'entretien des parties communes ».

Cette responsabilité s'étend aux vices « de construction ou de conception » (art. 1077 C.c.Q.) dont pourraient être affectées les parties communes. Ainsi, si la toiture de l'immeuble (généralement qualifiée de partie commune) a été mal conçue en raison d'erreurs dans les plans de l'architecte et que cela provoque des infiltrations dans votre unité privative, votre syndicat n'est pas moins responsable à votre égard.

Le syndicat est donc responsable des dommages dus non seulement à un défaut d'entretien des parties communes, mais également à des vices affectant celles-ci. Cette situation juridique peut surprendre dans

Demandez votre copie gratuite du document

Démystifiez l'acoustique de votre bâtiment

Conçu pour vous aider à faire les bons choix
en matière d'insonorisation de planchers.

1 888 838-4449

www.acousti-tech.com expertise@acousti-tech.com

AcoustiTECH
PERFORMANCE CRÉDIBILITÉ EXPERTISE

Systèmes d'insonorisation
de planchers pour projets
résidentiels et commerciaux

GRATUIT

Démystifiez l'acoustique
de votre bâtiment

Votre syndicat est donc le représentant des copropriétaires pour tout ce qui touche aux intérêts collectifs.

la mesure où, par définition, ce n'est pas votre syndicat qui a conçu et/ou construit votre immeuble, mais les intervenants à la construction (promoteur, architecte, ingénieur, entrepreneur, sous-entrepreneur, etc.). En réalité, ceci s'explique par plusieurs raisons.

Il faut immédiatement préciser que si votre syndicat est responsable, il l'est « sans préjudice de toute action récursoire ». Ceci signifie qu'il a un recours contre les véritables responsables. L'idée première du législateur a donc été de vous « simplifier la vie », en laissant la charge à votre syndicat d'exercer des recours contre les intervenants ayant participé à la construction, plutôt que de contraindre chaque copropriétaire à titre individuel à intenter une action en justice. C'est d'ailleurs l'une des raisons d'être de votre syndicat. Il est, en effet, une personne morale constituée par la collectivité des copropriétaires. Celle-ci a non seulement pour objet « (...) la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes (...) » mais également « la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêts communs ». Votre syndicat est donc le représentant des copropriétaires pour tout ce qui touche aux intérêts collectifs. Il est par conséquent logique qu'il endosse la responsabilité d'agir en justice pour défendre ces intérêts.



L'autre raison pour laquelle le législateur a privilégié cette approche est l'efficacité. En effet, s'il fallait attendre l'issue d'un hypothétique recours contre le promoteur et constructeur pour que l'immeuble soit réparé, les copropriétaires pourraient subir des dommages pendant plusieurs mois, voire plusieurs années.

Reprenons notre exemple du toit qui provoque des infiltrations chez les copropriétaires parce qu'il a été mal conçu par l'architecte. Il serait anormal que le ou les copropriétaires en subissent les dommages jusqu'à ce que leur syndicat se décide à instituer des procédures et que celles-ci aboutissent pour que des travaux aient lieu. Au contraire, en rendant le syndicat responsable, celui-ci se voit contraint de faire effectuer les travaux avec célérité et de mettre ainsi un terme aux dommages. Le syndicat est ainsi incité à agir rapidement contre l'architecte ayant fait défaut. ■

Fitzback Services.com

*Gestion
Intendance
Conciergerie*

T.514-303-0261 F.514-221-4188
michel@fitzbackservices.com

LAREAU
COURTIERS D'ASSURANCES

AVANT / PENDANT / APRÈS^{MC}

1.888.527.3261

lareau.ca

MonPeintre.ca
(514) 705-1245

Peinture résidentielle et commerciale

Nicolas Desjardins
Propriétaire
info@monpeintre.ca

RBO 5600-0102-01

COSSETTE & TOUCHETTE

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

5911 Boul. Lasalle
Verdun (Québec), H4H 1P6
T 514-519-1573 F 514-768-8141
info@cossettetouchette.com
www.cossettetouchette.com



COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ

LE CHÂTEAU NASSO ENGAGE DE GRANDS TRAVAUX

LA COPROPRIÉTÉ LE CHÂTEAU NASSO fait actuellement l'objet d'un sauvetage spectaculaire. Sérieusement hypothéquée en raison d'un déficit chronique d'entretien pendant deux décennies, il fallait la rénover dans les plus brefs délais, faute de quoi, les assureurs auraient fini par lui tourner le dos. Ses propriétaires se seraient alors vus aux prises avec de sérieux problèmes, voire un possible abandon du navire à moyen et à long terme.

Mais d'avoir trop attendu a fait monter les enchères. La procrastination a eu un prix prohibitif dans ce cas-ci : il faudra allonger 4,3 millions \$ pour remettre l'immeuble à niveau. Il y a vingt ans, la note n'aurait pas excédé les 300 000 \$. Chacune des 47 unités nécessitera un investissement de quelque 100 000 \$. « Dans ce genre de situation extrême, il faut un conseil d'administration et un gestionnaire forts pour faire passer le message, à savoir aller de l'avant dans l'exécution des travaux », explique Benjamin Remia, cofondateur de Sequoia Gestion de copropriétés. Cette firme est entrée en scène en 2010 au Château Nasso.

DE NOMBREUX BOBOS

Frappé de plusieurs avis de non-conformité par le Service des incendies de Montréal, l'édifice comporte plusieurs lacunes. Les ascenseurs désuets devront être remplacés. Le nouveau sera beaucoup plus large pour répondre aux nouvelles normes de sécurité. Une génératrice doit aussi être installée sur le toit, ainsi que des gicleurs dans les appartements. Les escaliers bénéficieront quant à eux d'une compartimentation. « Ils sont actuellement ouverts sur tous les étages du bâtiment, qui en compte 10, ce qui pose une problématique de propagation de fumée en cas d'incendie », précise Benjamin Remia. Pour les moderniser adéquatement, leur reconstruction est rendue nécessaire. Les occupants de l'immeuble, dont la plupart sont des locataires étudiants, pourront y demeurer pendant ces importants travaux, en vertu d'une permission spéciale accordée par les autorités compétentes.

Lors du vote pour donner le feu vert ou non aux travaux à faire exécuter, qui a été exercé au moyen d'une assemblée générale spéciale des copropriétaires, quelque 95 % d'entre eux ont voté en faveur. « Quand nous avons



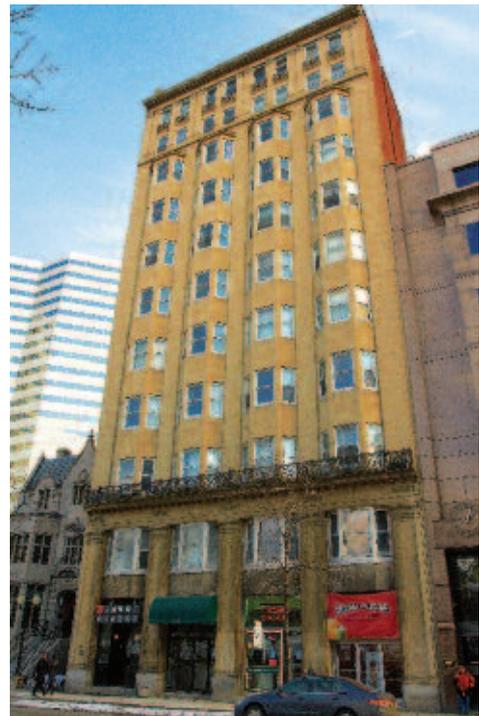
Lorsque les services de Sequoia Gestion de copropriétés ont été retenus par les administrateurs du Château Nasso, en 2010, il n'y avait aucun fonds de prévoyance. Deux ans plus tard, ce fonds a été ramené à 130 000 \$.

annoncé ces résultats lors d'une seconde réunion, tout le monde a applaudi », de dire Michael Chetboun, cofondateur de Sequoia Gestion de copropriétés. Les gens préféreraient de loin ce scénario à celui de s'enfoncer davantage. « Nous assistons à un véritable redressement du bâtiment par ses propriétaires, qui ont décidé de se prendre en main », indique pour sa part Yves Joli-Cœur, avocat émérite et associé principal du cabinet de Grandpré Joli-Cœur, dont les services ont également été retenus dans ce dossier par les administrateurs du Château Nasso.

Au moment d'écrire ces lignes, près de 85 % des 4,3 millions \$ avaient été amassés. Ils ont été placés en fidéicommis. La valeur des condos, une fois les travaux complétés, passera d'environ 400 000 à 500 000 \$ chacun, soit une appréciation moyenne de 25 %. Lesdits travaux viennent tout juste de commencer. Ils touchent l'installation des gicleurs et de haut-parleurs (alarme sonore) dans les unités.

les informations qui en découlent dans un registre. Celui-ci devra être accessible sur demande par la RBQ. Les éventuels acheteurs d'unités pourront également l'exiger. « Le gouvernement veut forcer les propriétaires d'immeubles à se responsabiliser davantage, car comme nos ponts et routes, les déficits d'entretien transformeront le parc immobilier québécois en véritable bombe à retardement », d'indiquer Yves Joli-Cœur.

« Il y a deux types de problèmes structurels au sein des copropriétés québécoises, rappelle Benjamin Remia, soit les promoteurs peu scrupuleux qui construisent des bâtiments de piètre qualité ou les édifices devenus vieux et mal entretenus, faute de moyens financiers. Les frais de condos dérisoires et une faible cotisation au fonds de prévoyance vous rattrapent éventuellement. En fait, depuis mes débuts comme gestionnaire de copropriétés, je n'ai pas vu beaucoup d'immeubles en parfait état et entretenus religieusement », conclut Benjamin Remia. ■



Le Château Nasso

Les trois quarts des unités du Château Nasso sont louées majoritairement à des étudiants, et quelque 35% de leurs propriétaires n'habitent pas à Montréal. Ils vivent dans d'autres provinces canadiennes, aux États-Unis, au Mexique, voire en Europe, en Afrique et au Moyen-Orient. L'immeuble, qui est situé sur la Sherbrooke, à Montréal, a été construit il y a une centaine d'années et transformé en copropriété dans les années 1980.



UN CAS PARMIS D'AUTRES

Si la saga de cette copropriété connaît un heureux dénouement, il n'en va pas de même pour tous les édifices. Afin de pallier la situation, la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) donnera plus de mordant à la Loi 122. D'ici la fin de l'année, le *Code de sécurité, Chapitre bâtiment* obligera tout propriétaire à faire inspecter périodiquement ses immeubles, à produire des plans d'entretien préventifs et à consigner



INSPECTION

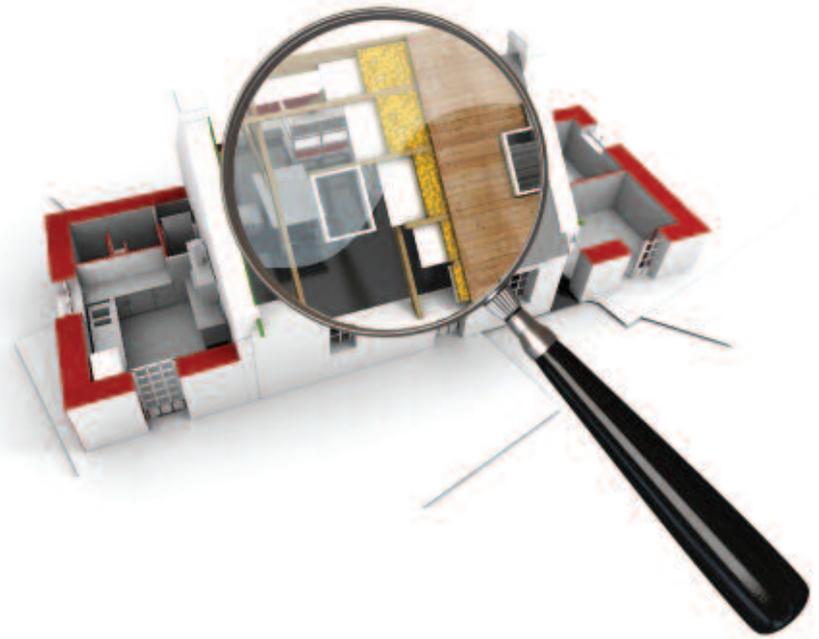
LA MISE EN CONFORMITÉ DES COPROPRIÉTÉS

Par **Benjamin Remia**,
gestionnaire, Sequoia gestion immobilière inc.

IL EXISTE AU QUÉBEC un nombre croissant de copropriétés non conformes. Qu'il s'agisse d'avis de non-conformité émis par les services incendie ou par la Régie du bâtiment du Québec, il appartient aux syndicats de copropriétaires concernés de prendre les dispositions qui s'imposent pour remédier à une telle situation. Lorsqu'il s'agit d'irrégularités mineures, il est facile pour les administrateurs de les régler en faisant appel à des entreprises spécialisées. Trop souvent cependant, par insouciance ou par souci d'économie, la gestion du problème est repoussée à une date indéterminée. Ainsi, il n'est pas rare de voir un avis de non-conformité traîner pendant de nombreuses années sans conséquences notables. Il faut dire que les autorités municipales et provinciales n'ont pas toujours le pouvoir ni même la volonté d'imposer des sanctions susceptibles de faire réagir le syndicat visé.

Pourtant, ne pas donner suite à un avis de non-conformité dans des délais raisonnables peut avoir de sérieuses conséquences. En effet, une telle situation fait naître des risques non négligeables. Comme le souligne M^e Joli-Cœur, avocat émérite et auteur d'un ouvrage récemment publié chez Wilson & Lafleur qui s'intitule *L'assurance condo, tout ce qu'il faut savoir* : « le risque est double. En cas de sinistre, ne pas avoir dénoncé à son assurance une situation de non-conformité pourrait aboutir, dans le meilleur des cas, à une couverture minorée. À contrario, en cas de signalement d'un état de non-conformité, c'est l'assureur lui-même qui peut choisir de mettre fin à la couverture du syndicat. On a donc affaire à un risque assurable très sérieux. Pouvez-vous imaginer un syndicat dénué de couverture d'assurance? ». De fait, on a peine à imaginer pire scénario. On assisterait à la démission des administrateurs qui dès lors ne jouiraient plus d'une protection personnelle, ce qui rendrait

Il n'est pas rare en effet que le montant des travaux nécessaires atteigne quelque centaines de milliers de dollars, voire plusieurs millions.



le syndicat ingouvernable. Qui prendrait alors les décisions, signerait les chèques et assurerait la pérennité de la copropriété? Dans ces conditions désastreuses, on le voit, un refus d'assurance pourrait conduire une copropriété à sa perte.

Une fois informé, on pourrait penser qu'il serait plus ou moins facile pour un syndicat de régler le problème dans les meilleurs délais. Lorsqu'il s'agit de travaux mineurs, rien de plus aisé que de procéder à la mise à niveau requise. Pourtant, la chose se complique lorsque des sommes importantes sont en jeu, notamment si le compte courant ne suffit plus à couvrir de telles dépenses et qu'il faille recourir à un appel de cotisation spéciale. Il n'est pas rare en effet que le montant des travaux nécessaires atteigne quelque centaines de milliers de dollars, voire plusieurs millions. Chaque copropriétaire peut alors être redevable de sommes considérables. On le comprendra aisément, le problème devient alors nettement plus délicat et les copropriétaires, beaucoup plus réticents.

Avocats et gestionnaires immobiliers ont donc un rôle important à jouer dans les grands projets de mise en conformité. D'une part, les administrateurs doivent être guidés dans les processus décisionnels et il peut s'avérer nécessaire de solliciter les avis d'avocats expérimentés en droit de la copropriété. Les copropriétaires doivent être ensuite correctement informés, puis convaincus lors d'une assemblée générale (extra-

ordinaire ou annuelle) de la nécessité d'aller de l'avant. D'autre part, sans le consentement éclairé d'une majorité des copropriétaires, le projet envisagé pourrait être remis en cause, avec les conséquences désastreuses déjà évoquées. Il appartient donc au gestionnaire d'établir une présentation claire de toutes les phases du projet et de se tenir prêt à répondre aux questions des copropriétaires avant, pendant et après l'assemblée. Au préalable, le gestionnaire aura sollicité l'avis des professionnels concernés afin de présenter un budget précis et cohérent des travaux à effectuer. Il faudra aussi tenir compte de divers postes budgétaires pour couvrir les honoraires d'architectes, du chef de projet, des entrepreneurs et des autres professionnels requis selon la nature des travaux.

Suivant les recommandations claires de la Régie du bâtiment du Québec (voir à ce sujet le numéro précédent du Condoliation volume 12, n° 2, page 22) et, pour l'avenir, les contrôles renforcés envisagés par les autorités compétentes, il est probable que de plus en

plus d'administrateurs seront, à brève échéance, confrontés à la nécessité de procéder à des mises en conformité obligatoires, une obligation qui sera vraisemblablement accompagnée de sanctions. Il ne serait donc pas surprenant de voir les tarifs du secteur de la construction augmenter considérablement à la suite de demandes de travaux de plus en plus nombreuses.

Plus que jamais, les administrateurs devront s'entourer de professionnels réactifs, intègres et compétents pour honorer leurs obligations d'administration et de conservation de l'immeuble. Cet exercice de prévention et un programme d'entretien régulier ont pour but premier de préserver le patrimoine de la collectivité des copropriétaires. Prévoir aujourd'hui les travaux futurs fait en sorte de minimiser la charge financière des copropriétaires. ■

G.A.P.I IMMEUBLES INC.

Gestion, Architecture, Planification et Inspection des immeubles

Georges Fallah, Architecte

Expert en Enveloppe du Bâtiment

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

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

spe VALEUR ASSURABLE

Robert Plante, président

Montréal 514 788-9777
Sans frais 1 800 227-5257

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

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

PARTOUT AU QUÉBEC

LES GESTIONNAIRES DE COPROPRIÉTÉS : ET L'ÉTHIQUE DANS TOUT CELA?

Par M^e Clément Lucas, avocat, de Grandpré Joli-Cœur, s.e.n.c.r.l.



Nous avons fait, dans ces lignes, un appel à la prudence pour les administrateurs de copropriétés transigeant avec des gestionnaires (voir *Condoliation*, printemps 2011). Malheureusement, cet avertissement s'est révélé prémonitoire puisque des affaires ont retenti dans l'actualité quant aux comportements frauduleux d'un gestionnaire. Heureusement pour les copropriétaires concernés, le gestionnaire en question était membre d'un ordre professionnel, si bien que le fonds d'indemnisation de cet ordre devrait permettre à ceux-ci d'être au moins partiellement indemnisés.

Cet exemple amène d'autant plus à la conclusion qu'il est nécessaire de professionnaliser le métier de gestionnaire de copropriétés et de faire de ce métier un acte exclusif, réservé aux membres d'un ordre professionnel qui reste à déterminer. Ceci assurerait que les gestionnaires souscrivent à une assurance responsabilité civile et qu'un fonds d'indemnisation soit constitué afin de protéger le public de comportements frauduleux. Mais il ne s'agit pas du seul intérêt d'une telle démarche. En effet, les membres d'un ordre professionnel sont soumis à un code de déontologie. Contrôlé et sanctionné dans son application, un tel code doit cependant être adapté à la réalité des professionnels auxquels il s'applique. Des projets sont en cours et ils pourraient peut-être, à l'avenir, donner le jour à un code de déontologie spécifique aux gestionnaires de copropriétés. En attendant ces évolutions souhaitables, les copropriétaires peuvent, par contrat, exiger de leurs gestionnaires de copropriétés qu'ils respectent certaines règles de bonnes pratiques et d'éthique du métier.

Les gestionnaires de copropriétés devraient ouvrir des comptes bancaires distincts, au nom de chaque syndicat dont ils sont les gestionnaires. Ces comptes devraient également être distincts de ceux ouverts au nom du gestionnaire ou de sa société.

Le gestionnaire de copropriétés devrait également éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts. Il a un devoir d'indépendance, notamment à l'égard de son client et des entrepreneurs et sous-traitants avec lesquels il traite pour le compte du ou des syndicats dont il est le gestionnaire. Il devrait préserver la confidentialité des informations qui lui sont communiquées et respecter la protection des renseignements personnels prévue par la loi.

Le gestionnaire de copropriétés a également un devoir de compétence et, à ce titre, il devrait refuser tout mandat pour lequel il sait ne pas disposer des compétences requises. De plus, celui-ci a un devoir d'intégrité, de loyauté, de prudence et de diligence. Il a aussi le devoir de disponibilité à l'égard de son client et doit lui donner libre accès à son dossier de gestion.

Enfin, il doit être particulièrement transparent quant à sa rémunération et à la nature des services qu'il fournit en contrepartie de celle-ci.

La gestion de copropriété n'est pas toujours un long fleuve tranquille et tout conseil d'administration devrait s'assurer que le gestionnaire exécute sa mission en respectant ces quelques règles de bon sens.

Même si un encadrement législatif est en devenir, il ne constituera jamais la panacée à tous les problèmes. Il y aura toujours lieu que les copropriétaires se mobilisent et demeurent vigilants. ■

EXPERT - CONSEIL

Fernand Lemay T.P.

Science du bâtiment

consultek@videotron.ca

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

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

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

Daniel Delorme 450 680-1698

www.odysseeaquatique.com

**ENTRETIEN MÉNAGER
SERVICES DE PORTIER 24H/24**



QUALITÉ ET SERVICES PERSONNALISÉS

- NETTOYAGE QUOTIDIEN DES AIRES COMMUNES
- LAVAGE DES TAPIS
- LAVAGE À PRESSION DES GARAGES
- COLLECTE DES ORDURES ET GESTION DU RECYCLAGE
- LAVAGE DES VITRES EN HAUTEUR
- MENUS TRAVAUX ET PEINTURE D'APPOINT
- SURVEILLANCE GÉNÉRALE ET TECHNIQUE DU BÂTIMENT
- INSPECTIONS PONCTUELLES EFFECTUÉES PAR NOS SUPERVISEURS D'EXPÉRIENCE

« Au service des syndicats
de copropriété
depuis plus de 10 ans. »

Nous offrons également les services de portiers et d'agents de sécurité 24h / 24.



LEPONT VERT

L'ÉQUIPE DE LEPONT ENTRETIEN MÉNAGER, EST FIÈRE D'UTILISER DES PRODUITS ÉCOLOGIQUES POUR PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT.

Pour estimation gratuite

T.514.273.8787 | info@lepontconfort.com

www.lepontconfort.com



TRAVAUX

DES MAJORITÉS PAS FACILES À COMPRENDRE!

Par M^e Ludovic Le Draoullec, avocat,
de Grandpré Joli-Cœur, s.e.n.c.r.l.

PARTIES COMMUNES, parties privatives, parties à usage restreint? Copropriétaire, syndicat? Fonds de prévoyance, budget d'entretien, cotisation spéciale? Réparation, remplacement, entretien, agrandissement? Bienvenue dans le monde mystérieux...des travaux en copropriété!

Savoir quel argent utiliser, quelle autorisation demander, et à qui la demander pour exécuter des travaux dans une copropriété : c'eût été le treizième des travaux d'Astérix s'il y en avait eu un.

Il n'est pas question aujourd'hui de prétendre tout aborder, mais il peut être intéressant d'examiner un point précis : celui des travaux majeurs, aussi appelés « gros travaux ».

Instinctivement, on pense que l'autorisation des copropriétaires est requise et que jamais, au grand jamais, le conseil d'administration ne pourrait être en mesure de démarrer l'exécution de tels travaux sans le consentement de l'assemblée des copropriétaires. Pourtant, s'il s'agit de travaux visant la réparation majeure ou le remplacement des composantes des parties communes (par exemple la toiture, la façade, etc.), il n'en est rien. En effet, comme le coût de ces travaux sont supportés par les sommes accumulées au fonds de prévoyance et que la mission du syndicat est de veiller à la conservation de l'immeuble, le conseil d'administration n'a pas besoin d'autorisation supplémentaire pour procéder. Le syndicat et les administrateurs engageraient leur responsabilité s'ils suivaient la décision d'une armada de copropriétaires refusant de remplacer les parties communes et que ce refus occasionnait deux mois plus tard un accident de façade sur un visiteur...

D'autre part, le *Code civil du Québec*, en son article 1097, impose que certains travaux, comme l'agrandissement ou l'embellissement des parties communes, soit soumis à l'approbation des copropriétaires réunis en assemblée. Ainsi, si jamais un conseil d'administration décidait de procéder à la réparation majeure ou au remplacement d'une partie commune, tout en profitant de l'occasion pour l'embellir ou la transformer, qu'il soit bien avisé qu'il ne pourrait le faire de son propre chef! L'autorisation de l'assemblée serait alors requise.

Les règles en matière de travaux sont plus complexes qu'on ne le pense. N'hésitez pas à consulter un professionnel du droit de la copropriété sur ces questions afin d'éviter tout recours potentiel de la part de copropriétaires. ■



Pas besoin de porter notre nom pour que nous nous en occupions.

Nous sommes à votre service. Pour les ascenseurs Kone Monospace / Ecospace, Otis Elevonic, ThyssenKrupp TAC20 / TAC50, **Northern Normic 1600 / 3200** et plusieurs autres.

Performer à tous les niveaux.

Schindler Ascenseur Corporation
8577 Dalton, Montréal, Québec H4T1V5
Téléphone 514.737.7367
www.ca.schindler.com



Schindler

RÉNOVATION D'UN APPARTEMENT EN COPROPRIÉTÉ

BIEN CHOISIR SON ENTREPRENEUR

Claude Paquette,
courtier en assurance de dommages et services financiers

L'amélioration d'une partie privative en copropriété, qu'elle soit arbitraire ou obligatoire, ne doit pas être prise à la légère. Il faut s'assurer de requérir les services d'un entrepreneur compétent, qui procédera aux travaux adéquats et garantira son travail. Autrement, ses prestations, qui auraient normalement dû permettre la préservation d'une valeur patrimoniale ou de revente, pourrait prendre les allures d'un cauchemar en trois actes.

« Le Père Noël » n'existe pas dans le domaine de la construction au Québec, pas plus que dans les autres secteurs d'activité. Chercher l'aubaine pour sauver 500, voire 1000 dollars sur le coup, risque de vous coûter les yeux de la tête plus tard. Trop de propriétaires immobiliers font confiance aux gens qui leur sont référés, par exemple le beau-frère ou le gendre du voisin, bref quelqu'un qui connaît quelqu'un qui connaît quelqu'un. Méfiez-vous des imitations et des charlatans, car il vous faudra vivre pendant de nombreuses années avec les travaux réalisés, lesquels pourraient en l'occurrence être mal faits.

COMMENT S'Y RETROUVER

Veillez à ce que l'entrepreneur ou la personne choisie détienne une licence auprès de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ); qu'elle soit dotée d'une assurance responsabilité professionnelle et que son curriculum vitae parle de lui-même. S'il s'agit d'une personne qui vous a été recommandée, informez-vous de la qualité de son travail. Nous ne le répéterons jamais assez, des travaux douteux vous coûteront plusieurs fois les économies escomptées initialement.

Les problématiques souvent rencontrées en pareille situation peuvent être nombreuses, entre autres des mauvais raccords de lave-linge, de lave-vaisselle et de plomberie, qui pourraient entraîner d'importants dégâts d'eau. Votre assureur paiera la note, mais imposera aussi des hausses de primes colossales. Il vous faudra attendre quelque temps pour que le tout soit réparé, mais pire encore, votre syndicat de copropriétaires pourrait vous compliquer la vie, s'il décidait de vous faire payer le montant de la franchise défrayée par l'ensemble des propriétaires. Épargnez-vous ces soucis et ces ennuis, et en cas de doute, parlez-en à votre courtier d'assurance de dommages. ■

Pour en savoir plus sur cette question, contactez Claude Paquette, courtier en assurance de dommages et services financiers

Tél. : (450) 781-6560 poste 257
www.monassurancecondo.com
claude.paquette@invessa.com



VOTRE COPROPRIÉTÉ NOTRE EXPERTISE !!

GESTION IMMOBILIÈRE
RIMAX
PROPERTY MANAGEMENT

- ✓ Gestion clef en main et sans souci
- ✓ Gestion fiable et dédiée
- ✓ Administration complète
- ✓ Comptabilité financière complète
- ✓ Gestion rigoureuse de l'entretien et des réparations
- ✓ Service conseil
- ✓ Équipe de professionnels

- À l'écoute des copropriétaires
- Baissez vos coûts d'exploitation
- Maximisez votre investissement

PLUS DE
20 ANS
D'EXPERIENCE
EN GESTION

Service
24/7

Appelez-nous

Bur.: 514 807 2228

Fax.: 514 807 2188

GESTION IMMOBILIÈRE RIMAX INC.
600, Boul. de Maisonneuve Ouest,
bureau 1700, Montréal, QC, H3A 3J2

www.rimaxinc.ca

Gestion de copropriétés,
multi-logements,
résidentielles,
commerciales et
industrielles.



INSPECTION ET ENTRETIEN OBLIGATOIRE DES BÂTIMENTS

QUÉBEC VEUT RESPONSABILISER LES PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES

MADAME LISE THÉRIAULT, **MINISTRE DU TRAVAIL DU QUÉBEC**

Par **Yves Joli-Coeur**, avocat émérite
secrétaire général du RGCCQ

L'ÉTAT QUÉBÉCOIS compte resserrer les règles entourant le parc immobilier de la province en vertu du Code de sécurité, dont la mise en vigueur est prévue pour l'automne 2012. Ce code est en cours d'élaboration par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), en étroite collaboration avec la ministre du Travail, Madame Lise Thériault. Les mesures annoncées toucheront également les copropriétés, ce qui obligera les syndicats de copropriétaires « délinquants » à se responsabiliser. La nouvelle réglementation sera à la fois stricte et coercitive.

La RBQ agit en vertu des pouvoirs accrus que lui a octroyés la Loi 122 adoptée en décembre 2010. Cette loi a été mise en place après deux décès tragiques survenus en 2008 et 2009, causés par la négligence de propriétaires d'immeubles. Condoliation a rencontré la ministre du Travail, Lise Thériault, à l'aube de changements majeurs en matière de gestion de copropriétés.

PRÉVENIR PLUTÔT QUE GUÉRIR

Essentiellement, les nouvelles obligations qui incomberont aux propriétaires immobiliers se traduiront ainsi : l'obligation d'inspecter périodiquement leur bâtiment; produire des plans d'entretien préventifs et consigner le tout dans un registre. Ces mesures s'appliqueront à un immeuble pendant toute sa durée de vie. Le registre devra être accessible sur demande par la RBQ. Les éventuels acheteurs d'unités pourront également l'exiger. Ces mesures visent à « prévenir plutôt que guérir », précise Lise Thériault. Et gare aux récalcitrants : ils pourraient être sanctionnés. Les nouvelles règles projetées permettront d'identifier les situations à risque,

Le parc immobilier québécois est vieillissant, ce qui a entraîné plusieurs incidents graves ces dernières années.

ainsi qu'une détection des travaux qui doivent être faits à court, moyen et long terme. Pour une copropriété, cela signifiera entre autres des contributions justes au fonds de prévoyance. En cas de déficit chronique de ce « bas de laine », il en résulte, tôt ou tard, des appels de charge imposés aux copropriétaires concernés.

Dans un premier temps, seuls les bâtiments de cinq étages et plus seront visés par ce code. Toutefois, son contenu sera évolutif. « Les édifices moins haut devraient éventuellement être inclus, en fonction du nombre d'occupants », indique Lise Thériault. Aucun motif ne justifierait l'exclusion des plus petites copropriétés. La ministre compte d'ailleurs surveiller de près ce mode d'habitation.

Précisons que la Loi 122 laissera une marge aux municipalités, qui seront libres d'adopter une réglementation plus sévère. Certaines villes l'ont déjà fait, notamment en ce qui a trait aux résidences pour aînés. « La RBQ ne peut, à elle seule, assumer le fardeau de la mise à niveau du parc immobilier québécois. Il est important de travailler en partenariat avec les municipalités », de dire Lise Thériault.



LES PROPRIÉTAIRES, PREMIERS RESPONSABLES

« Il revient aux propriétaires d'édifices d'assurer la sécurité des personnes qui y vivent ou y travaillent. Il en va aussi de leur propre intérêt », précise Lise Thériault. Des immeubles bien entretenus s'apprécieront au fil du temps. À l'inverse, l'absence d'entretien conduira à la dégradation du bâti, ce qui, dans le cas d'une copropriété, met en péril le bien d'une collectivité de

propriétaires. Plus un bâtiment est négligé, plus la facture associée aux réparations grimpera. Bien évidemment, les mauvaises langues argueront que le Code de sécurité fera augmenter les frais de condo. « Il y a un prix à payer pour des charges communes moins élevées, voire inexistantes. La plupart du temps, cela cache des défauts d'entretien et une absence de plan d'entretien préventif conforme », répond Lise Thériault.



La ministre du Travail, Lise Thériault, que l'on voit ici aux côtés du Premier Ministre, Jean Charest.

« En matière d'entretien d'immeubles, il faut s'assurer que les générations futures puissent compter sur des fonds de prévoyance suffisants, afin qu'elles puissent aussi faire face à leurs responsabilités. Il ne s'agit pas de se léguer des hypothèques »,

de dire la ministre du Travail, Lise Thériault.

Précisons que les nouvelles règles annoncées arrivent à un moment où le ministre de la Justice, Jean-Marc Fournier, s'apprête à entreprendre des consultations publiques sur la copropriété dans plusieurs villes du Québec. « Cet exercice devrait conduire à une modernisation de la législation des copropriétés. Nous nous réajusterons ensuite pour donner au ministre les outils dont il a besoin, afin de s'assurer que les administrateurs de copropriétés s'acquittent bien de leur travail de prévention », indique Lise Thériault. La ministre a l'intention d'être à l'écoute de ces consultations.

UNE COPROPRIÉTAIRE AVISÉE

Lise Thériault est elle-même propriétaire de condos, à Montréal et à Québec. Elle est très sensible à l'entretien et aux réparations à faire, ainsi qu'aux inspections, et attache énormément d'importance au fonds de prévoyance. « Les sommes d'argent qui y sont engrangées doivent pouvoir répondre aux dépenses éventuelles qui surviendront », dit-elle. Les gicleurs des bâtiments abritant ses unités sont également passés au peigne fin, et ce, une fois l'an. Les systèmes d'alarme et les dalles de garage font aussi l'objet de vérifications périodiques. « La sensibilisation est déterminante en matière d'entretien. Si l'immobilier est une valeur sûre, en revanche, tout le monde doit prendre conscience que la prévention, c'est payant. Plus vous serez préventif, plus vous économiserez en frais d'entretien », conclut Lise Thériault. ■



La Loi 122 a conféré des pouvoirs accrus à la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), qui a par la suite émis une série de recommandations touchant l'inspection préventive d'immeubles et la détection d'éventuelles conditions dangereuses. Ces recommandations portaient plus particulièrement sur les façades de bâtiments en hauteur, les dalles de stationnements à étages et les systèmes de sécurité. Condoliation a abordé cette question dans son édition Automne 2011. Avec l'arrivée imminente du Code de sécurité, prévu à la fin de l'année 2012, la RBQ embraye en quatrième vitesse. Elle passera du stade des recommandations à celui des obligations.

CODE DE SÉCURITÉ, CHAPITRE BÂTIMENT

LA RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC IMPOSERA DES RÈGLES STRICTES

« *La mission première de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) vise essentiellement l'accès aux personnes à des immeubles sécuritaires et une qualité de construction relevée* », rappelle Michel Beaudoin, président-directeur général de la RBQ. Se greffera sous peu à ces deux idées maîtresses des mesures visant à soutenir la qualité du bâti et la sécurité, dont le resserrement des règles en matière d'inspection et d'entretien d'immeuble, au moyen du Code de sécurité bâtiment.

La RBQ veillera à son application. « Nous mettrons en place des mesures préventives et non curatives. Plus vous êtes préventifs, plus vous économisez en frais d'entretien », affirme Michel Beaudoin. Interpellé à propos des frais de condo dérisoires pour mousser les ventes, sa réponse ne se fait pas attendre : « Ça me préoccupe énormément, spécialement en raison des coûts liés à la construction et à la rénovation au Québec. Il est irresponsable d'engranger de faibles provisions pécuniaires pour faire face à ses obligations futures. » Toujours selon lui, les fonds de prévoyance doivent être adéquats maintenant, pour pouvoir honorer des réparations coûteuses plus tard. « On demande aux gens d'avoir un fonds de prévoyance permettant un entretien rigoureux et efficace ».

UNE RÉGLEMENTATION PAR ÉTAPE

Dernièrement, la RBQ a fait des recommandations portant sur l'inspection préventive des façades d'immeubles, des dalles de stationnement et des systèmes de sécurité. Le Code (Chapitre bâtiment) mettra l'accent sur ces éléments. Toutefois, il sera évolutif. « Le Code s'attaquera d'abord aux principaux éléments de l'enveloppe d'un bâtiment », rappelle Michel Beaudoin. Précisons que la nouvelle réglementation est élaborée en partenariat avec des ordres professionnels, les Services d'incendie municipaux et certaines associations de gestionnaires de bâtiments. Les villes et les municipalités pourront aller plus loin dans leurs exigences.



Michel Beaudoin,
président-directeur général de la RBQ

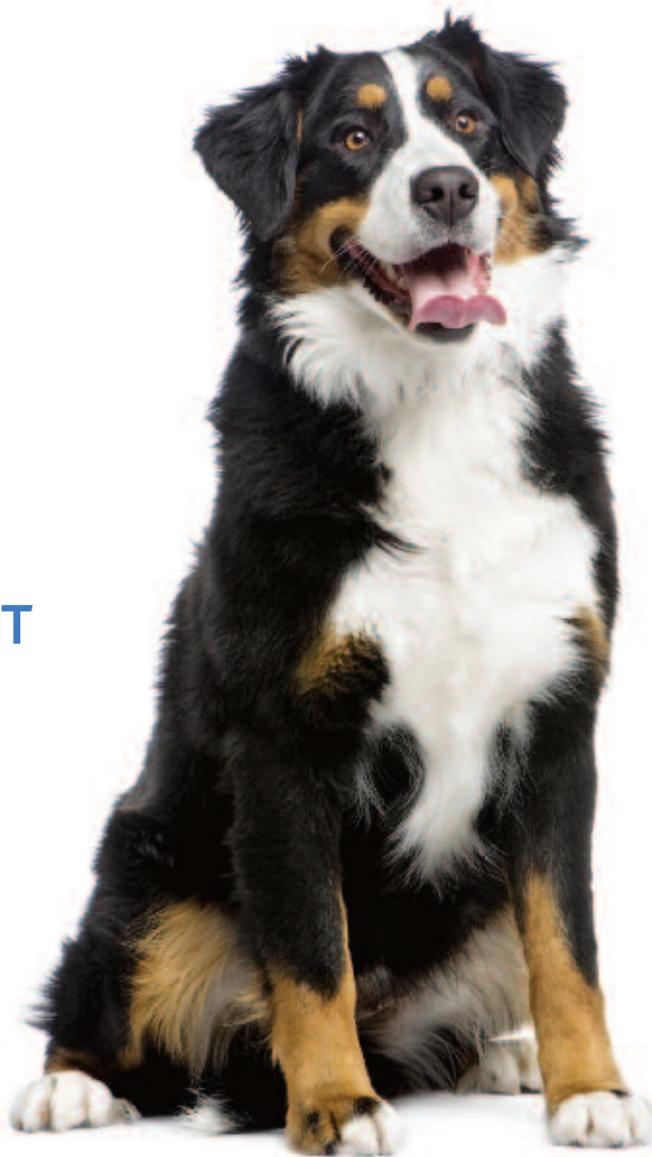
Les travaux se poursuivent pour finaliser la nouvelle réglementation. Elle sera assortie d'une période de transition, à savoir un mécanisme progressif de mise en application, pour laisser le temps aux propriétaires d'immeuble plus anciens de les mettre à niveau. « Les bâtiments plus récents ne seront pas traités de la même façon que ceux qui ont 15 ou 20 ans. Il faudra non seulement tenir compte de l'année de construction, mais aussi des éléments à corriger », prévient Michel Beaudoin.

DES SANCTIONS SÈVÈRES

Des registres tenus à jour seront exigés des propriétaires. Ils devront être accessibles à la RBQ en tout temps, qui procédera à des vérifications ponctuelles, ainsi qu'aux services d'incendie et aux municipalités. « Nous ne souhaitons pas entrer dans le salon des gens, mais nous le ferons si nécessaire », indique Michel Beaudoin. L'interdiction d'accès d'édifices devenus dangereux pour la sécurité des personnes pourra être envisagée, sans compter des poursuites judiciaires contre les individus fautifs. Les copropriétaires pourront procéder à des dénonciations d'immeubles douteux à la RBQ. Les professionnels mandatés lors d'inspections seront également tenus de dénoncer toute anomalie pertinente, le cas échéant. La RBQ serait ainsi fondée d'intervenir pour que des correctifs soient apportés. ■

L'OBLIGATION D'ACCOMMODEMENT DU SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ À L'ÉGARD D'UN COPROPRIÉTAIRE AFFECTÉ D'UN HANDICAP

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



L'ARTICLE 10 de la *Charte des droits et libertés de la personne* du Québec prévoit que toute personne a droit à la reconnaissance et à l'exercice, en pleine égalité, des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou préférence fondée, notamment, sur le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap. L'article 13 de la *Charte* ajoute que nul ne peut, dans un acte juridique, stipuler une clause comportant discrimination. On doit donc s'abstenir d'introduire des clauses comportant discrimination dans une déclaration de copropriété.

Comment un syndicat de copropriété doit-il traiter une demande d'accommodement qui lui est présentée par un copropriétaire affecté d'un handicap? Un jugement récent de la Cour supérieure met en lumière les difficultés pratiques qui peuvent surgir lorsque la mise en œuvre de la déclaration de copropriété entre en conflit avec une telle demande d'accommodement.

Dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires Le Verre-Bourg c. Delarobail*, un syndicat de copropriété avait intenté des procédures d'injonction devant la Cour supérieure à l'encontre d'un copropriétaire qui utilisait les services d'un chien d'assistance afin de pallier un

problème auditif. La déclaration de copropriété interdisait la présence des animaux domestiques dans l'immeuble et le syndicat voulait forcer le copropriétaire à se départir de son chien ou, à tout le moins, à encadrer strictement sa présence dans la copropriété.

Pour sa part, le copropriétaire alléguait avoir obtenu un chien-guide de la Fondation des Lions du Canada pour pallier à son handicap. Considérant comme abusive la demande d'injonction présentée par le syndicat, il s'est adressé au tribunal pour faire rejeter la poursuite sans avoir besoin de faire un procès complet sur la question. Dans un jugement rendu le 28 décembre 2011, l'honorable juge Carl Lachance, j.c.s. a cependant refusé de donner suite à la demande du copropriétaire.

Le juge a considéré qu'il serait imprudent de mettre fin aux procédures du syndicat à cette étape du dossier. Il a aussi considéré que le syndicat avait probablement des droits à faire valoir et une preuve sérieuse à présenter. Selon lui, l'importance de la question soulevée par les procédures justifiait plutôt de permettre aux parties de faire une preuve complète des faits et des circonstances entourant le litige, afin que le tribunal puisse les apprécier et en disposer.

Le juge a aussi mentionné qu'il était possible – comme le prétendait le syndicat – que la présence des animaux soit incompatible avec la destination de l'immeuble.

M. Delarosbil a demandé la permission d'en appeler de ce jugement, mais la Cour d'appel lui a refusé cette permission. Dans un jugement rendu le 6 février 2012, l'honorable juge Julie Dutil, j.c.a., a considéré que le jugement rendu par le juge Lachance n'entraînait pas dans la catégorie des jugements pouvant faire l'objet d'un appel immédiat. Elle a ajouté que le juge qui entendra le procès aura l'éclairage de toute la preuve pour trancher le litige.

Cette affaire démontre qu'il n'y a pas de réponse facile et catégorique à la situation créée par la demande d'accommodement d'un copropriétaire affecté d'un handicap. Elle illustre aussi le fait que

les dispositions d'une déclaration de copropriété ne doivent pas nécessairement et automatiquement être mises de côté dans de telles circonstances. Il est donc primordial que les membres du conseil d'administration d'un syndicat s'informent à propos de leurs obligations légales lorsqu'ils sont confrontés à une telle situation.

Rappelons que dans un jugement rendu en 2010, dans l'affaire *Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse c. Le Syndicat des copropriétaires « Les Condominiums Sainte-Marie »*, le Tribunal des droits de la personne en était venu à la conclusion qu'un syndicat de copropriété pouvait être tenu de consentir des accommodements raisonnables à une personne handicapée réclamant un espace de stationnement à proximité de son unité d'habitation. ■



L'ASSURANCE JURIDIQUE

**Une protection
contre les aléas
de la vie courante
pour environ
4\$ par mois**

www.assurancejuridique.ca

1 866 954-3529



Encouragée par :

Barreau
du Québec 



LE PAVILLON CONDO, UNE VALEUR SÛRE

Pour une deuxième année consécutive, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) avait un espace alloué au Salon Habitat Ville & Banlieue.

IL A SU EN TIRER PROFIT, comme en a fait foi l'achalandage soutenu pendant toute la durée de l'événement. Le Salon se déroulait du 2 au 5 février dernier au Stade olympique.

En 2011, le RGCQ avait installé ses pénates dans une section appelée Îlot de la copropriété. Un an plus tard, cet îlot a été rebaptisé Pavillon Condo, permettant ainsi la présence de trois fois plus d'exposants, soit une quarantaine. La crème des professionnels et des fournisseurs de services oeuvrant dans le domaine de la copropriété s'y trouvait. Ingénieurs, architectes, notaires, avocats, courtiers immobiliers, assureurs et gestionnaires d'immeubles, pour ne nommer que ceux-ci, ont informé adéquatement les visiteurs, qui ont également pu bénéficier de consultations gratuites avec des avocats et des notaires.

Benjamin Remia, cofondateur de Sequoia Gestion immobilière, en était à sa première année au Pavillon Condo. « Ma présence ici m'a permis d'aller chercher des clients potentiels avec qui nous espérons traiter dans les prochains mois. Nous avons également rencontré plusieurs personnes qui travaillent dans notre domaine », a-t-il fait remarquer. De son côté, Cezar Nasui, directeur d'exploitation et des projets spéciaux chez Centris®, cherchait à faire connaître les services de celle-ci aux courtiers immobiliers. Centris.ca en regroupe près de 15 000, qui proposent plus de 80 000 propriétés MLS au Québec. Précisons que le Salon est entre autres commandité par Centris®.

Au stand Lareau courtiers d'assurances, des experts en la matière ont prodigué de précieux



Le Pavillon Condo est présenté par la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) et Centris.ca®.

conseils aux visiteurs. Assurer une copropriété exige d'être vigilant et d'opter pour les bons produits. Pour sa part, Paul Grégoire, un ingénieur conseil spécialisé en mécanique du bâtiment, en plomberie, en ventilation et en gicleurs, en était à sa troisième année à titre d'exposant. « Ce salon est très achalandé », a-t-il affirmé. Georges Fallah, architecte et président de G.A.P. Immeubles inc., est également un habitué de l'endroit. Expert en enveloppe du bâtiment, il produit notamment des rapports détaillés portant sur l'état des immeubles qu'il a examinés. Cela a permis aux administrateurs des copropriétés concernées d'investir les sommes nécessaires à leur fonds de prévoyance, et de suivre à la trace « l'état de santé » de leur bâtiment.

L'HOMME DERRIÈRE L'ÉVÉNEMENT

Yves Joli-Cœur, avocat émérite et Secrétaire du RGCQ, est l'un des principaux responsables de la présence de cette association au Salon Habitat Ville & Banlieue. Ex-président et fondateur du Salon de la copropriété qui se déroulait,

il y a quelques années encore, au Palais des congrès de Montréal, il s'est ensuite associé à ExpoPromotion, le propriétaire du Salon Habitat Ville & Banlieue.

« Le timing est excellent, car nous sommes entrés dans l'ère du condo, une formule d'habitation de prédilection pour un nombre grandissant d'acheteurs », affirme M^e Yves Joli-Cœur. Les chiffres ne mentent pas. À titre d'exemple, en janvier 2012, pour un vingt-deuxième mois consécutif, la copropriété a enregistré les meilleurs chiffres de revente dans la Région métropolitaine de Montréal (RMR), rapporte la Chambre immobilière du Grand Montréal (CIGM). En janvier, les maisons unifamiliales ont accusé un recul de 1 %, les plex ont connu une hausse de 2 % tandis que la copropriété a fait un bond de 3 %.

DES CONFÉRENCIERS DE TAILLE

L'une des attractions du Pavillon Condo, soit les conférences portant sur diverses thématiques touchant la copropriété, a attiré les foules.



Le Pavillon Condo comptait une quarantaine d'exposants en 2012. Gestionnaires d'immeubles, experts en bâtiment, assureurs, avocats, notaires et autres fournisseurs de services s'y sont donné rendez-vous.

Cette année encore, plusieurs conférenciers aguerris et chevronnés ont abordé plusieurs sujets tels l'importance d'un courtier immobilier en condo, les frais de condo dérisoires qui peuvent entraîner de graves conséquences à moyen et à long terme, les premières années d'une copropriété ainsi que la pertinence du gestionnaire d'immeuble. Ce dernier est pratiquement indispensable pour épauler adéquatement les administrateurs d'un syndicat de copropriétaires.

La nouveauté, cette année, a été d'intégrer deux ateliers privés s'adressant à une clientèle cible. L'un d'eux aura permis à des promoteurs immobiliers d'en apprendre plus sur une ques-

tion importante, soit la passation des pouvoirs d'une copropriété qu'ils ont construite. Cette opération se déroule quand ils en perdent le contrôle. La présentation, d'une durée de trois heures, a été donnée par des notaires. Une centaine de personnes s'en sont prévaluées. L'autre atelier a traité de la gestion d'une copropriété, ainsi que de la définition des tâches qui échoient au gestionnaire. Deux syndicats¹ de copropriété, Sabine Muszynski, et Jean-Pierre Lannoy, ont expliqué à l'auditoire comment fonctionne la gestion des copropriétés en France et en Belgique respectivement.

Les astres de la copropriété s'alignent, tant dans les grandes villes que dans les plus petites,

qui sont littéralement envahies par cette formule d'habitation. À l'instar de plusieurs pays d'Europe, elle deviendra la première en importance d'ici peu, si ce n'est déjà fait. En ce sens, le Pavillon Condo est dans l'air du temps. Il représente une occasion unique de se mettre au parfum d'un monde à la fois grouillant et complexe. Cette exposition appartient à tous ceux qui s'intéressent de près ou de loin à la copropriété, et constitue l'événement annuel par excellence dont on ne saurait se passer. ■

1 : Un syndicat de copropriété est l'équivalent d'un gestionnaire de copropriété au Québec.



André Delage

À LA TÊTE DU RGCQ-MONTREAL

GESTIONNAIRE D'EXPÉRIENCE, administrateur et ex-courtier immobilier, André Delage assume la présidence du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) à Montréal depuis décembre 2011 et succède ainsi à Raymond Ouimet. Avant d'endosser ce rôle, André Delage a d'abord été membre du conseil d'administration du RGCQ et a notamment contribué à la préparation d'un mémoire sur la copropriété. Produit par le RGCQ, ce document présente les principales difficultés liées à ce mode d'habitation au Québec et propose de nouvelles avenues. Le mémoire a été déposé auprès du ministre de la Justice du Québec en 2010, suite à la création d'un Groupe de travail sur la copropriété institué par ce ministère et la Chambre des notaires du Québec dans le but de bonifier la loi sur la copropriété divise dans la province. Tous ces travaux ont porté fruits puisque le ministre québécois de la Justice, Jean-Marc Fournier, vient d'annoncer la tenue prochaine, à Montréal et à Québec, de consultations publiques sur la copropriété visant à mieux protéger les copropriétaires et les futurs acquéreurs d'unités en copropriété.

Le nouveau président se réjouit de cette annonce, car ces consultations publiques devraient aider à sensibiliser la population aux problèmes vécus au sein de ce mode d'habitation. « Je préside plusieurs assemblées générales annuelles de copropriétaires et je réalise que les administrateurs ne connaissent souvent pas les tâches qui leur incombent et encore moins la loi encadrant la copropriété », affirme André Delage. Il met ainsi en garde les copropriétaires trop confiants qui pourraient ne pas se sentir concernés par ces débats.

Étant l'un des administrateurs de son syndicat de copropriétaires, M. Delage a acquis une expérience inestimable en matière de copropriété. L'immeuble de 137 unités où il réside lui a donné bien des maux de tête. Par exemple, alors que le bâtiment était d'abord destiné à abriter des appartements locatifs, il a finalement été converti en copropriété et cela a été mal documenté. « Nous avons mis de l'ordre dans nos affaires, car les gestionnaires du promoteur nous ont laissé peu de choses après leur départ », a confié André Delage. « Il a notamment fallu créer un registre de copropriété et y joindre tous les documents nécessaires, dont les plans de l'immeuble, les coordonnées des copropriétaires et plus », a-t-il poursuivi.



ENFIN, L'UN DES OBJECTIFS D'ANDRÉ DELAGE à la tête du RGCQ consiste essentiellement à faire de ce regroupement la référence en termes d'information sur la copropriété. « Pour y parvenir, il faudra continuer à travailler sur le terrain et à faire de l'éducation », précise le nouveau président. Le RGCQ a grandement aidé à faire bouger les élus depuis sa création en 1999. « Il faudra désormais s'assurer d'être présent à toutes les tables de concertation, question d'obtenir une visibilité maximale », a-t-il ajouté. Cet organisme prendra une place de plus en plus grande sur l'échiquier de la copropriété québécoise et est voué à un avenir prometteur.



14 AVRIL 2012

COLLOQUE : PROGRAMME D'ENTRETIEN, LES IMPACTS DE LA LOI 122

C'est sous la présidence d'honneur du président-directeur général de la Régie du Bâtiment du Québec (RBQ), monsieur Michel Beaudoin, que se tiendra à Montréal, le samedi 14 avril prochain, le très attendu colloque du RGCQ portant sur la loi 122 et ses implications.

Alors qu'un code de sécurité imposera de nouvelles obligations aux syndicats de copropriétés à l'horizon de l'automne 2012, la Régie devrait imposer aux propriétaires d'immeubles des inspections régulières des façades d'immeubles et des systèmes de sécurité, pour ne nommer que ces éléments. Ces inspections, si elles permettent de détecter des conditions dangereuses, devraient contraindre les propriétaires à l'exécution de travaux sous peine de sanctions, voire de poursuites.

Le RGCQ ayant toujours prôné l'importance de tenir à jour un carnet d'entretien et de procéder à des travaux sur une base régulière, ses représentants se réjouissent de voir la Régie du bâtiment reconnaître la pertinence de telles mesures. L'administration et l'entretien des parties communes ne sont pas facultatifs, ils constituent des obligations impératives afin que soit préservée la sécurité des copropriétaires et des occupants de l'immeuble.

Le 14 avril prochain, des spécialistes de la RBQ viendront expliquer les nouvelles mesures et règles s'appliquant à un syndicat de copropriétaires en vertu du Code de sécurité, Chapitre bâtiment. Par la suite, deux ingénieurs en structure indiqueront en quoi consistera l'inspection des façades et des dalles de stationnement, et à quel coût. En après-midi, deux autres présentations

renseigneront les participants. La première traitera des devoirs et obligations du syndicat quant aux travaux et la seconde abordera la question des appels d'offres, du travail au noir et des hypothèques légales de construction.

Durant la période de questions, les participants auront également le privilège d'échanger avec M^e Yves Joli-Cœur, avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, récemment nommé au sein du Comité consultatif sur la copropriété. Le conseil d'administration du RGCQ-Montréal souhaite également souligner le départ à la retraite de son président, monsieur Raymond Ouimet, et le remercier chaleureusement pour son apport exceptionnel à la croissance et à la visibilité du RGCQ, lui qui s'est impliqué activement à la réussite de cet organisme dès sa formation, en 1999.

Prenez part à cet événement d'une journée où les participants puiseront des informations pratiques. La documentation des conférenciers sera remise aux personnes présentes et les frais d'inscription comprennent également le repas du midi. La réservation préalable est requise, le nombre de places disponibles étant limité.

Pour renseignements et réservation, consultez le site web du RGCQ au www.rgcq.org, ou contactez monsieur Jean-Baptiste Galle au (514) 916-7427, poste 4.

11 JUIN 2012

SPEED-CONDO :

GESTION DES CONTRATS DE SERVICES

Quel fournisseur choisir? Quels sont les pouvoirs des copropriétaires lors de l'octroi d'un contrat? Qui supervisera les travaux?

En tant que membres du conseil d'administration de votre syndicat de copropriété, ces questions devraient vous interpellier. En effet, il vous faut régulièrement conclure des ententes avec des fournisseurs de services. Or, en tant que membres du conseil d'administration, votre responsabilité civile vous impose de nombreuses obligations qu'il ne faut pas omettre.

Ainsi, nous vous convions à la prochaine activité Speed-Condo qui aura lieu le 11 juin prochain, de 18 h 30 à 21 h, au Centre St-Pierre de Montréal. Vous profiterez ainsi des conseils avisés de professionnels du secteur de la copropriété.

17 JANVIER 2012

VOUS ÉTIEZ

AU RENDEZ-VOUS :

RETOUR SUR UN SPEED-CONDO EXTRÊMEMENT POPULAIRE

Malgré une forte pluie verglaçante sur la région de Montréal, près d'une centaine de participants étaient présents à Longueuil en ce mardi 17 janvier pour assister au Speed-Condo du RGCQ.

Cette activité, dont le thème était « Faites respecter votre déclaration de copropriété », a connu un succès sans précédent, les inscriptions ayant dû être arrêtées plusieurs semaines avant la tenue de l'événement.

Sous la forme d'une pièce de théâtre en trois actes, ce Speed-Condo a vu des avocats expérimentés en copropriété échanger sur les mesures à entreprendre en cas de non-respect des règles en copropriété, tant du côté des administrateurs, que de celui des copropriétaires.

Colloque RGCQ

Programme d'entretien: les impacts de la Loi 122

Samedi le 14 avril 2012

Hôtel Gouverneur Place Dupuis
1415, rue Saint-Hubert à Montréal

8:30 - 9:00

Accueil et inscription

9:00 - 9:30

**Discours d'ouverture du président d'honneur,
Michel Beaudoin, président-directeur général de
la Régie du bâtiment du Québec**

9:45 - 10:45

**Le Code de sécurité (projet) (Chapitre Bâtiment):
Quelles seront vos futures obligations?**

*Elias Farhat, Régie du bâtiment du Québec
Suzel Bourdeau, ingénieure à la Direction de la
réglementation et du soutien technique, Régie du
bâtiment du Québec*

10:45 - 11:00

Pause café

11:00 - 12:00

**L'inspection des façades et des stationnements :
Comment procéder et à quel coût?**

*Kevin D. Below, ingénieur en structure, Douglas
Robert Raymond, ingénieur en structure,
inspec-Sol*

12:00 - 13:30

Pause dîner

13:30 - 14:30

**Devoirs et obligations du syndicat et des
administrateurs quant aux travaux**

*Me Yves Joli-Cœur, avocat émérite,
de Grandpré Joli-Cœur*

14:30 - 14:45

Pause café

14:45 - 15:45

**Passez à l'action : appels d'offres, travail au noir
et hypothèque légale de construction**

*Me Annie Lefebvre, avocate,
de Grandpré Joli-Cœur
Carole Girard, enquêtrice,
Régie du bâtiment du Québec*

15:45 - 16:00

Période de questions et clôture de la rencontre

Inscriptions :

www.rgcq.org
(514) 916-7427, poste 4

Membres :

115\$ (taxes incl.)

Non-membres :

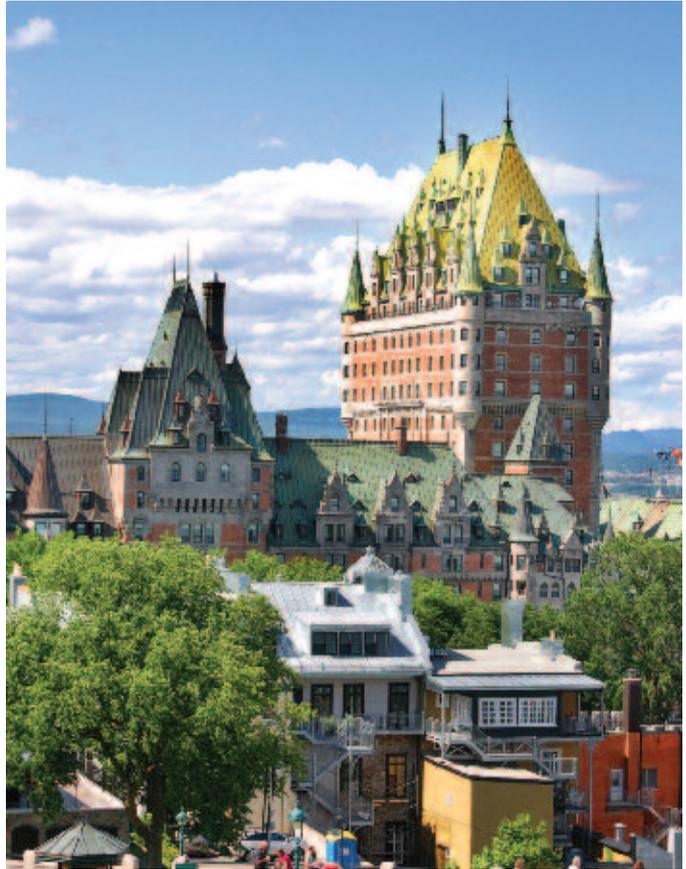
175\$ (taxes incl.)



NE TOLÉREZ PLUS LA NÉGLIGENCE DE VOTRE SYNDICAT

Par M^e Michel Paradis, président, RGCQ-Québec

Vous habitez dans une copropriété depuis plusieurs années. Pendant tout ce temps, vous ne vous préoccupez pas de la gestion de votre immeuble ; vous n'assistez même pas aux assemblées générales. Puis, une année où vous êtes présent à l'assemblée parce que vous n'aviez rien d'autre à l'agenda, on vous convainc de devenir administrateur. Rempli de bonnes intentions et pensant que votre immeuble a toujours été bien géré, vous envisagez votre mandat avec optimisme et détermination. La réalité vous rattrape soudain, quand vous recherchez les documents de l'immeuble et le registre ; vous ne trouvez ni procès-verbaux, ni contrats, ni factures, ni plans. Les quelques papiers retrouvés datent de la dernière année et personne ne peut vous dire où seraient les documents antérieurs. Vous relisez une première fois au complet la déclaration et réalisez soudainement toutes les contraintes que vos voisins (et même vous) n'ont pas respectées. Ils ont des chiens, des barbecues, des auvents, des planchers de bois, des unités de climatisation, des aménagements autour de leur terrasse, qui ne sont pas autorisés à la déclaration. Vous-même croyiez que vous pouviez recevoir vos clients en informatique dans votre unité, puisque vous travaillez principalement à domicile. Catastrophe! Découragé, vous mettez de côté, pour le moment, le respect de la déclaration et vous vous attaquez à l'entretien de l'immeuble. Vous recherchez le carnet d'entretien, l'étude du fonds de prévoyance, le certificat d'évaluation du coût de reconstruction de l'immeuble ; vos collègues vous disent qu'ils n'ont pas eu le temps et le budget pour préparer ces documents. « De toute façon, on a 35 000 \$ dans le fonds de prévoyance, on est correct pour un immeuble de 50 unités datant de 20 ans, on a toujours mis le 5 % du budget exigé » vous disent-ils, le croyant sincèrement. Découragé par l'ampleur de la tâche, vous démissionnez après quelques mois et vous laissez à d'autres le plaisir de découvrir que votre syndicat a complètement été laissé à l'abandon, quant à sa gestion administrative, depuis sa création. Bien qu'une telle situation soit de plus en plus courante, demandons-nous sérieusement si c'est bien dans de tels immeubles que nous voulons investir notre principal capital? Si votre réponse, tout comme la nôtre, est un non retentissant, il devient urgent que la situation change et que les administrateurs de syndicat ET LES COPROPRIÉTAIRES se responsabilisent.



GRANDE JOURNÉE DE LA COPROPRIÉTÉ À QUÉBEC LE 21 AVRIL 2012

Le RGCQ région de Québec invite ses membres et toutes les personnes de l'Est du Québec intéressées à bien connaître les rouages de la vie et de la gestion en copropriété, à participer à sa seconde Journée de la Copropriété qui se tiendra à la Salle de réception du Club de golf de Cap-Rouge, 4600 St-Félix, Québec, le 21 avril 2012, de 9 heures à 15 heures. Les conférenciers invités, M^e Yves Joli-Cœur, M. Marc-Étienne Lapière et M^e Michel Paradis, livreront des formations sur le Rapport du groupe de travail sur la réforme du droit de la copropriété, les assurances en copropriété et surtout, sujet chaud, le projet de loi 122 sur la sécurité des bâtiments, qui sera applicable à de nombreux immeubles en copropriété dès sa mise en vigueur cette année, et qui exigera notamment des propriétaires des immeubles visés (des syndicats) qu'ils aient un programme d'entretien préventif, qu'ils embauchent des professionnels pour effectuer les inspections et qu'ils conservent tous les rapports d'inspection et d'évaluation pendant la durée de vie du bâtiment. Pour information contactez Nicole Veillette au 418 925-7100 ou écrivez à quebec@rgcq.org pour connaître les coûts d'inscription et vous y inscrire.



DANS QUEL ÉTAT SONT VOS CHANTEPLEURES?

Par **Michel Mancini**, vice-président

« Bonne question! », répondis-je d'un air perplexe à l'ouvrier qui me regardait déconcerté, réalisant aussitôt que sa requête, pourtant bien formulée, avait raté sa cible.

La charge d'administrateur nous impose le devoir de sauvegarder et de conserver l'immeuble dans son ensemble. À ce titre, nous disposons de divers moyens pour y parvenir. Par exemple, nous pouvons commander une étude pour la constitution d'un fonds de prévoyance, embaucher un fournisseur pour l'entretien d'une partie commune ou simplement prendre connaissance des recommandations contenues dans le rapport d'inspection de l'immeuble.

Dans toutes ces situations, l'administrateur, soucieux de préserver l'intégrité de son immeuble, doit être familier avec les composantes de son bâtiment afin de mieux saisir les enjeux, d'en évaluer les risques, et, le cas échéant, d'entreprendre les travaux nécessaires en fonction des priorités et des budgets établis par le conseil.

Plusieurs documents à la portée de l'administrateur peuvent constituer des sources précieuses de renseignements, chacun décrivant un aspect particulier de l'immeuble. Les plus connus sont les plans et devis de l'architecte, les manuels de l'usager des appareils et le carnet d'entretien des équipements et des installations.

Laissez-moi vous relater un cas vécu concernant les manuels de l'usager. Dans le hall d'entrée de notre immeuble, il se trouve un interphone pour communiquer avec les résidents. J'avais remarqué que les instructions affichées à l'écran étaient en anglais seulement. Je me suis informé auprès de notre gestionnaire et on m'a dit qu'il en coûterait environ 300 \$ pour traduire quelques lignes de texte de l'anglais au français. Évidemment, je lui ai dit de laisser tomber. Quelques jours plus tard, on a fini par trouver des notes nous indiquant comment modifier la langue d'affichage dont la version française était déjà programmée dans l'appareil. J'ai suivi les directives et en un tour de main, les instructions étaient affichées en français et l'opération n'avait rien coûté!

Il va sans dire qu'un bon administrateur doit connaître sa déclaration de copropriété sur le bout des doigts et être prêt à la défendre bec et ongles. Cela dit, je suis tout aussi convaincu qu'une compréhension même sommaire du fonctionnement interne d'un bâtiment contribue à prolonger sa durée de vie utile. Après tout, l'immeuble et



ses accessoires constituent l'objet même de la copropriété. C'est ce patrimoine collectif que l'administrateur doit gérer.

« Vous voyez pourquoi c'est important de les entretenir? », rétorqua mon ouvrier. « Oui! », lui dis-je, en hochant la tête.

De cette brève rencontre, j'ai appris ce que sont des chantepleures, à quoi elles servent et où elles sont situées sur mon immeuble. Et vous, dans quel état sont les vôtres? ■



Conseil d'administration

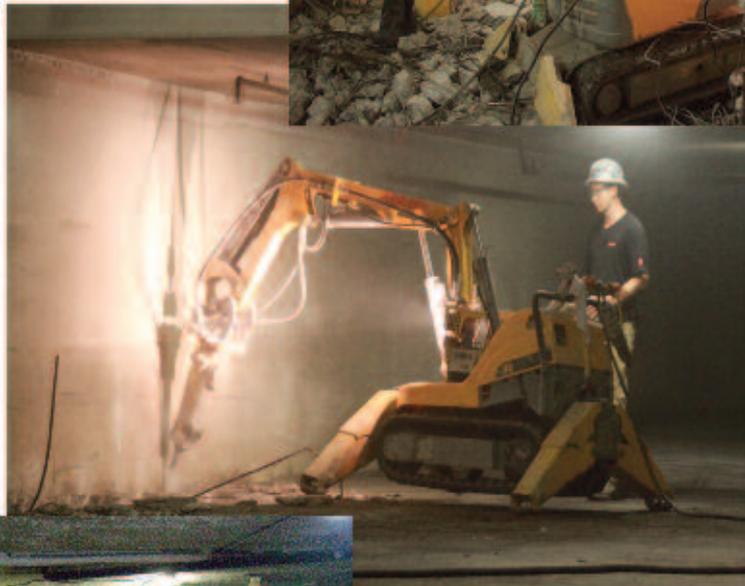
Debout, de gauche à droite : Jean-François Leblanc, Ginette Normand-Aubry, Ruth Labbé, Jacques De Rop, M^e Geneviève Dubreuil, présidente Assis, de gauche à droite : Michel Mancini, vice-président, Clairette Bourque, secrétaire, et M^e Gilles Laflamme Absent : M^e Richard LeBlanc

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



AECON

bâtissons ce qui compte



www.aeconquebec.com

License RBQ : 8357-1695-57 ISO 9001:2000

Groupe Aecon Québec Ltée

1100 Boul. Marie-Victorin. Local 38a

Longueuil, (Québec) J4G 2H9

Téléphone 450.651.0300 Télécopieur 514.651.0107

LA VIE DES GESTIONNAIRES PROFESSIONNELS QUÉBÉCOIS

VUE PAR UN EUROPÉEN

Par **Jean-Pierre Lannoy**, administrateur de biens en Belgique
Collaboration spéciale

QUE CE SOIT À PARIS, à Montréal ou à Bruxelles, la profession de syndic ou de gestionnaire s'organise, s'améliore et se perfectionne à travers une multitude d'initiatives.

L'objectif est donc avant tout de permettre aux copropriétaires de bénéficier de services de qualité visant à assurer la pérennité de leur patrimoine, mais également de vivre ensemble au sein d'un collectif qui de par nature s'oppose aux racines de notre individualisme occidentale.

La tâche est loin d'être aisée pour une profession qui, trop souvent et parmi les trois villes citées, a été embourbée dans des conflits corporatistes qui sont devenus totalement obsolètes au vu des impératifs liés aux développements des villes.

Alors que les législations respectives, et c'est un premier succès, ont permis de mettre en place des processus juridiques de fonctionnement des associations de copropriétaires en leur accordant la qualité de personne morale, il convient à présent de valoriser ses acteurs et avant tout le pilier central de l'organisation à savoir le gestionnaire.

Il aurait été trop simple de croire qu'il suffisait de la rédaction d'une loi, de règlements ou encore de normes de constructions pour

atteindre l'objectif. C'était oublier l'humain, ses différentes perceptions, ses besoins et ses intérêts tellement opposés au sein du microcosme qu'est la copropriété.

Gérer une copropriété veut dire non seulement connaître son cadre de fonctionnement mais également en percevoir ses spécificités et ses occupants et seul le gestionnaire en est capable par la vision globale qu'il a de la communauté et de son esprit.

Ainsi, deux immeubles similaires pourront avoir des politiques de gestion différentes mais seul le gestionnaire, par ses qualités professionnelles, pourra établir les limites dans lesquelles les copropriétaires ou les organes décisionnels peuvent établir un choix.

Il sera d'autant plus écouté que par ses compétences, son sens de l'écoute, son expérience, il parvient avant tout à définir et surtout à faire comprendre son utilité mais également à mettre en valeur la plus-value apportée à la gestion de l'immeuble.

Il n'existe pas plus de mauvais gestionnaires au Québec qu'ailleurs, comme il n'existe pas plus de mauvais avocats, notaires, entrepreneurs à Bruxelles qu'ailleurs dans le monde. Or, le gestionnaire québécois pourrait sans doute améliorer son image et surtout mieux faire connaître ses compétences.

Très rapidement et avec l'accroissement du nombre de nouveaux condos, le métier de gestionnaire se valorisera de manière automatique.

Les gestionnaires ont ainsi aujourd'hui une réelle opportunité de pouvoir définir dès à présent un modèle de gestion idéale des condos, de pouvoir s'exprimer afin de valoriser leur expérience, de rechercher des techniques performantes de communication, de mettre en valeur leur savoir-faire et d'être considéré comme des acteurs de référence en vue d'améliorer les conditions d'occupation des logements pour valoriser la vie en communauté.

Gestionnaire québécois, si vous parvenez à vous réunir par des échanges informels entre gestionnaires, dans un premier temps, et par la rédaction d'une charte de bonnes pratiques dans un second temps, vous ferez le premier pas pour déterminer vous-mêmes les objectifs de l'excellence professionnelle à atteindre.

Et s'il est incontestable que l'assistance de notaires, d'avocats ou de tout autre corps de métier du secteur est utile sinon nécessaire, l'art du métier sera défini par les gestionnaires professionnels eux-mêmes.

Au-delà des systèmes juridiques différents, une copropriété à Bruxelles ou à Montréal se gère de la même manière, l'attente des copropriétaires est la même et les réactions en cas d'événements accidentels sont identiques.

Tous demanderont une intervention urgente, rapide et efficace de nature à ne pas altérer leur quotidien. Le gestionnaire devra alors devenir successivement ou de manière simultanée de préférence, serrurier, pompier, architecte, ingénieur, plombier, juriste, psychologue, financier et, dans l'hypothèse où il parvient à résoudre le problème, le copropriétaire lésé estimera après l'incident que tout aurait pu être évité si le gestionnaire avait été quelque peu « proactif ».

Et alors que le corps de métier sera considéré comme le messie, le gestionnaire n'aura droit que rarement à des remerciements. Pourquoi d'ailleurs lui en donner car c'est son métier?

AUTRE SIMILITUDE D'IMPORTANCE : LE RENOUVELLEMENT DU MANDAT.

En France et en Belgique, la question sera posée en assemblée générale. Unique métier d'ailleurs où l'évaluation des services se déroule en public, le syndic devra justifier bien entendu les retards éventuels dans les actions des corps de métier choisis par l'assemblée générale, corps de métier qui seront absents à cette réunion.

Mais que dire du Québec où quelques copropriétaires nommés administrateurs peuvent renoncer aux services du gestionnaire pour des motifs peut-être non objectifs. La tâche n'est pas évidente.

Toutes ces similitudes justifient qu'il convient d'établir sinon encore de raffermir des échanges entre les professionnels internationaux du secteur, échanges qui doivent dépasser la sphère juridique en vue d'atteindre un standard de processus de fonctionnement d'administration des copropriétés, un processus de fonds s'attachant à définir une autre manière de vivre en copropriété. ■

ARGUS

PROBLÈMES...

Infiltrations d'eau?

Maçonnerie?

Calfeutrage?

(514) 624-6536

- **Experts en consolidation, reconstruction de structures et parements de briques, pierres, béton**
- **Solutions aux problèmes :**
 - **D'infiltration d'eau - Tirage de joints**
 - **Vices de construction - Enduits protecteurs et étanchéité**
 - **Éclatements et fissures - Calfeutrage de très haute qualité avec garantie**
- **Spécialistes : édifices en hauteur**

Licence RBQ : 2543-4697-04

arguss@videotron.ca



Façades de bâtiments et des parcs de stationnement

L'ENTRETIEN PRÉVENTIF, un gage de sécurité!

Pour aider les propriétaires, la RBQ rappelle certaines bonnes pratiques

La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) recommande au propriétaire d'un bâtiment en hauteur ou d'un parc de stationnement à étages (souterrain ou aérien) de mettre en place un programme d'entretien préventif et de tenir à jour un registre des opérations liées à l'entretien et à la vérification de sécurité de son bâtiment ou de son installation.

Vous désirez en savoir plus, consultez le bulletin d'information sur l'entretien des façades de bâtiments et des parcs de stationnement.

www.rbq.gouv.qc.ca



Centre de relation clientèle
de la RBQ

1 800 361-0761

Régie
du bâtiment

Québec 

NOUVEAU PRODUIT POUR LE FINANCEMENT DES AMÉLIORATIONS ÉCONERGÉTIQUES DE COPROPRIÉTÉS



DEPUIS JANVIER DERNIER, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a mis sur pied un programme qui peut faciliter le financement d'améliorations éconergétiques apportées aux parties communes et aux immeubles en copropriété comportant au moins 50 unités résidentielles. Les systèmes d'éclairage, les appareils de chauffage et les fenêtres sont des exemples de projets qui seraient admissibles sous certaines conditions.

Au moment de mettre sous presse, le montant maximal du prêt assurable correspond à 100 % du coût des améliorations éconergétiques ou 5 % de la valeur d'emprunt estimative de toutes les unités résidentielles, selon le moindre des deux montants.

Lorsque ces assouplissements sont utilisés avec d'autres programmes

d'encouragement à l'efficacité énergétique, ils amèneront les emprunteurs à effectuer des améliorations éconergétiques à leurs immeubles. En outre, les propriétaires et locataires pourraient bénéficier d'une réduction des coûts d'exploitation des logements lorsque des caractéristiques éconergétiques sont mises en place, et certaines initiatives pourraient prolonger la durée utile de la structure de l'immeuble. ■

Pour toute information supplémentaire relative à ce programme, consultez le site de la SCHL au www.schl.ca/immeubles-collectifs

Hydro Solution

HydroSolution vous fournit des chauffe-eau électriques Ultra-Cascade de Giant de qualité supérieure fabriqués exclusivement pour HydroSolution.

Aucuns frais d'installation, service rapide et professionnel!



Les Avantages HydroSolution

Location:

- Aucun investissement en capital;
- Pièces et main-d'œuvre garanties à vie;
- Option **Location Plus** disponible: le chauffe-eau sera remplacé systématiquement sans frais après 10 ans d'utilisation.

N'hésitez plus,
contactez notre service à la clientèle

514 353-0077 | 1 877 353-0077
www.hydrosolution.com

* Cette offre ne peut être jumelée à aucune autre promotion.

Toutes les solutions en matière de chauffe-eau.

VENTE - LOCATION - RÉPARATION

Remise aux copropriétaires

25\$* à chaque nouvelle
installation
(achat ou location)

Achat:

- Prix hautement concurrentiel;
- Service après-vente efficace;
- Solution **clé en main**.



MONTRÉAL

AMÉNAGEMENT PAYSAGER

ARBO-CONSEIL INC.
M. Claude Carpentier 450-430-1495

GROUPE TRIFORCE
M. Maxime Clermont 514-337-4747

ARPENTEURS-GÉOMÈTRES
CUSSON & LÉTOURNEAU
M. Alexandre Cusson 450-974-3338

LABRE & ASSOCIÉS
M. Réjean Archambault 514-642-2000 p. 325

ASCENSEURS
SCHINDLER
M. Tony Arcaro 514-737-7367 p. 223

ASSURANCES
DALE PARIZEAU MORRIS
MACKENZIE INC.
M. Jean-François Paquet 514-868-2851

INVESSA ASSURANCES ET SERVICES
FINANCIERS
M. Claude Paquette 450-781-6560 p. 257

LAREAU, COURTIERS D'ASSURANCE
M. Philippe Lareau 514-861-7429

LES ASSURANCES GAUDREAU DEMERS
ET ASSOCIÉS INC.
M. Vincent Gaudreau 514-374-9944

AVOCATS
CHIANETTA AVOCATS
M^e Stefania Chianetta 514-281-5100 p. 237

DE GRANDPRÉ JOLI-CŒUR S.E.N.C.R.L.
M^e Yves Joli-Cœur 514-287-9535

PAPINEAU AVOCATS INC.
M^e Yves Papineau 514-284-3058

M^e PIERRE ZEPPETTINI
M^e Pierre Zeppetini 450-677-2772

BÉTON
GROUPE AECON QUÉBEC LTÉE
M. Guy Henry 450-651-0300 p. 223

DUMOULIN & ASSOCIÉS
M. Adam Webber 514-337-7404 p. 102

CHAUFFE-EAU
HYDRO SOLUTION
Mme Fany Ondrejchak 1-877-666-0064

COMPTABILITÉ
KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l.
M. Yves Desjardins 514-840-2100

EXPERT-CONSEIL
AMEC
M. Thierry Ségard 514-245-9002

ALLB INC.
M. Benoit Allaire 514-396-9339

CONSULTANTS NCP
M. Nicolas Cyr 514-527-7333

CONSULTEK
M. Fernand Lemay 450-661-8844

COSSETTE & TOUCHETTE INC.
M. Réjean Touchette 514-519-1573

DEVIMO
M. Sébastien Gariépy 514-282-6669

G.A.P. IMMEUBLES INC.
M. Georges Fallah 514-946-8807

NIVOEX
M. Patrick Gautreau 1-855-595-1265

PROSPEPLUS CONSEIL
M. Claude Guertin 514-271-9635

ÉVALUATION IMMOBILIÈRE
EXIMMO MONTRÉAL
M. Richard Lahaye 514-931-8899 p. 223

FENÊTRES
GROUPE FENESTRA
M. Pierre Montpetit 514-994-3333

GÉNÉRATRICES
GENREP LTÉE
M. Denis Gougeon 450-901-0131

GESTION PARASITAIRE
EXTERMINAPRO
M. Carl Foisy 514-966-6024

GESTIONNAIRES
CONDO ACTION
Mme Nathalie Bolduc 514-666-1060

ÉQUIPE PROPRI-GESTION
M. David Ménassé 450-625-2210

GESTACTIF INC.
M. Dominique Poulin 514-588-8911

GESTA CONSEILS INC.
Mme Hélène Woods 514-616-6226

GESTION CONDO PLUS INC.
M. Frédéric Castan 514-375-1158

GESTION IMMOBILIÈRE GIVAL
Mme Véronique Labrie 514-766-3491

GESTION IMMOBILIÈRE SUBEC
Mme Marie-Josée Leclerc 450-667-4050

GESTION IMMOBILIÈRE VERTICAL
M. Warren Suissa 514-684-3103 p. 118

GESTION IMMOPLEX INC.
M. Éric Pierre 450-619-6174

GROUPE CONSEIL TAPAMA
M. Gilles Malo 514-573-0001

GROUPE ULTIMMO
Mme Nancy Ouellette 514-972-5500

MAGESTION2010 INC.
Mme Marie-Ange Brassard 450-992-0993

NORD-PRO MANAGEMENT
M. Benoit Beauregard 819-717-4035

RIMAX INC.
M. Richard Tadros 514-571-0399

SEQUOIA GESTION IMMOBILIÈRE
M. Benjamin Remia 514-564-2200

SOLUTIONCONDO.COM
Mme Élise Beauchesne 514-935-6999

VALORIPRO
M. Louis d'Auteuil 514-937-7117

IMMOBILIER
REMAX
Emmanuelle Plouffe 514-444-1213

SUTTON
M. Daniel-Louis Houle 438-777-9635

INSONORISATION
FINITEC CANADA INC.
M. David Tanguay 1-888-838-4449

LIBRAIRIE/ÉDITION
WILSON & LAFLEUR LTÉE
M. Claude Wilson 514-875-6326

MAÇONNERIE
CONSTRUCTION ARGUS
M. Jean-Louis Houle 514-624-6536

NETTOYAGE DE CONDUITS
DE SÈCHEUSE
NETTOYAGE DRY SEC
M. Claude Couture 514-337-5111

NOTAIRES
DE GRANDPRÉ JOLI-CŒUR S.E.N.C.R.L.
514-287-9535

PEINTRES
MONPEINTRE.CA
M. Nicolas Desjardins 514-705-1245

PISCINES
ODYSSÉE AQUATIQUE
M. Daniel Delorme 450-680-1698

RÉNOVATIONS
GORENOVATION.COM
M. Benoit de la Plante 514-984-8122

SERVICES D'ENTRETIEN MÉNAGER
LE CHIFFON DORÉ
M. Ernesto Williamson 514-325-0825

LEPONT CONFORT
M. François Leduc 514-273-8787

MODERN CONCEPT D'ENTRETIEN
M. Jean-Pierre Takacs 514-351-7744

SÉCURITÉ
DESJARDINS SYSTÈMES DE SÉCURITÉ
M. Frédéric Bégin 514-768-6315

SINISTRÉS
GROUPE MIRO
M. Patrice Asselin 450-468-2033 p. 216

LAUZON EXPERTISES SINISTRÉS INC.
M. Yowhan Lauzon 1-855-376-0840

VALEUR ASSURABLE
SPE VALEUR ASSURABLE
M. Robert Plante 514-788-9777

LES COMPTEURS D'EAU

ET LES OBLIGATIONS DU SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

Par M^e Marie-Cécile Bodéüs, avocate,
de Grandpré Joli-Cœur, s.e.n.c.r.l.



CERTAINES MUNICIPALITÉS S'APPRÊTENT, si ce n'est déjà fait, à installer un compteur d'eau commun pour l'ensemble des unités détenues en copropriété divise et facturer le syndicat de copropriété pour la consommation totale de l'immeuble.

Le premier problème qui se pose est la responsabilité du syndicat de payer cette facture à la municipalité. En effet, le syndicat n'est pas le propriétaire foncier de l'immeuble et ne peut donc pas être tenu responsable d'une quelconque taxe sur cet immeuble.

Il apparaît donc que les municipalités tentent, par cette démarche, de se faciliter grandement la vie en essayant d'éviter de facturer chaque copropriétaire (comme elles le font en matière de taxes foncières par exemple) et d'effectuer les démarches pour recouvrer ces sommes le cas échéant, en posant le fardeau sur le syndicat. Pourtant, l'obligation de

payer du syndicat en cette matière ne se retrouve dans aucune loi.

Les syndicats touchés par ces taxations pourraient donc selon nous contester les avis de taxation.

Nonobstant ce qui précède et en ce qui concerne les frais de répartition d'une facture dont serait légalement responsable le syndicat de copropriété, la seule façon pour le syndicat de copropriété de procéder est de comptabiliser cette dépense dans son budget et de cotiser les copropriétaires en fonction de leurs quotes-parts respectives.

Aucune autre façon de faire n'est possible, et ce même si les copropriétaires y consentaient notamment par l'objet d'une résolution de l'assemblée des copropriétaires. Il ne peut y avoir d'autre moyen de perception par le syndicat de copropriété que la cotisation selon la quote-part prévue à la déclaration de copropriété. ■



Denis Gougeon
Directeur de Succursale

dgougeon@genrep.com

912 Rue Berlier,
Laval, QC H7L 4K5
T. 450-901-0131
F. 450-901-0143
M. 514-473-7925

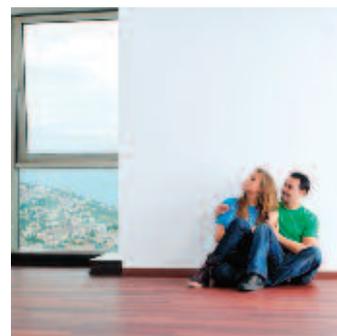
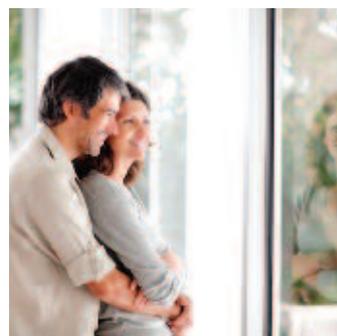
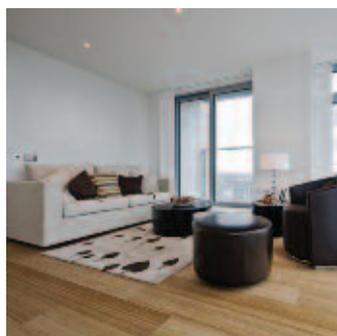
... your **POWER** Connection

PLOUFFE
s'occupe de vous!

Emmanuelle Plouffe
C: 514 444-1213
B: 450 471-5503
F: 450 471-1513
eplouffe@remax-quebec.com
980 Boul. Des Seigneurs, Terrebonne, Qc, J6W 1V1

CALFEUTRAGE FENESTRA

Bien pensé - Bien scellé



OPTEZ POUR NOS SERVICES



- Remise à neuf de fenêtres
- Scellement de l'enveloppe
- Calfeutrage professionnel

LE GROUPE 
FENESTRA

514 993-3333 • 418 265-3330

groupefenestra.com