

Vol. 25 N°1 | Printemps 2024



RGCC
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Condoliation

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

LA COURSE À LA CARBONEUTRALITÉ

- ♦ RETOUR SUR LA COP28
- ♦ INSTALLATION DE BORNES
DE RECHARGE POUR
VÉHICULES ÉLECTRIQUES

**UN CONTRAT-MODÈLE DE GESTION
AU GOÛT DU JOUR**

**GESTION ET ENCADREMENT
DES COPROPRIÉTÉS
DOIT-ON S'INSPIRER DE L'ONTARIO?**



9 780571 230457 4,95 \$
ENVOI DE PUBLICATION
CONVENTION # 42063014

Desjardins

SÉCURITÉ DU BÂTIMENT



Depuis 1957



***Chez Desjardins
Sécurité du Bâtiment,
notre mission est d'assurer
votre protection!***

**SERVICE
24/7**

**ALARME INCENDIE • INTERCOM • GICLEUR
DÉTECTEUR CO² • CONTRÔLE D'ACCÈS • CAMÉRA**

Desjardins Sécurité du Bâtiment
vous offre une vaste gamme de services
pour vous assurer une protection optimale en tout temps.

Vente et service : 514 768-6315
www.desjardinsalarmes.qc.ca

Distributeur autorisé



RBQ 2733-8649-71

- 4 Éditorial provincial**
25 ans plus tard
*par M^e Yves Joli-Coeur, Ad. E.,
président du RGCCQ*
- 6 Assurances des copropriétés**
Les syndicats de copropriété
devraient revoir leurs priorités
par BFL CANADA | Publi-reportage
- 8 Peut-on installer des caméras
de surveillance en copropriété?**
- 14 Portrait | Parole aux gestionnaires**
Nathaly Curé et Valéry Couture
par Caroline Martel
- 18 Le grand ménage du printemps
en copropriété**
- 30 Série « La course
à la carboneutralité »**
Gestion de notre impact sur le climat :
retour sur la COP28
par Marie-Christine Demers
- 40 Chronique bâtiment**
Guide pratique pour faciliter
l'installation de bornes de recharge
pour véhicules électriques
- 50 Gestion et encadrement
des copropriétés**
Doit-on s'inspirer de l'Ontario?
- 56 Hausse des frais de copropriété
et désaffection pour le condo**
Qu'en est-il vraiment?
- 60 Chronique juridique**
Un contrat-modèle de gestion
au goût du jour
par Richard LeCouffe



Info RGCCQ

- 63 RGCCQ - chapitre de Montréal**
Le rôle des administrateurs
en copropriété
par Patrick Hiriart
- 64 RGCCQ - chapitre de Québec**
Cinq conseils fondamentaux
qu'il est bon de se rappeler
par M^e Michel Paradis, Ad. E.
- 65 RGCCQ - chapitre de l'Outaouais**
L'institution de la démocratie
en copropriété
par Michel Mancini
- 66 Chronique info-gestion**
Vos questions, les réponses
de notre équipe de conseillers
experts
par Céline Germain
- 67 Calendrier des activités
et des formations 2023-2024**
- 68 Nouvelles du RGCCQ**
- 69 Bienvenue aux nouveaux
membres corporatifs**
- 70 Le mot de la fin**



RGCCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

25 ans plus tard

PAR M^e YVES JOLI-COEUR,
avocat émérite, président du RGCQ

En 2024, le monde de la copropriété québécoise aura l'occasion de célébrer non pas un, mais deux anniversaires d'une grande importance. C'est en effet en 1999 qu'était fondé le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) et que le site Internet *Condolegal.com* apparaissait sur une toile virtuelle encore à ses débuts, pour ne pas dire balbutiements.

Vous avez peut-être connu le bruit caractéristique émis par les modems lors de la connexion à l'Internet, dans leur langage bien à eux? Si oui, vous vous souvenez aussi de la sensation quand apparaissait à l'écran Yahoo ou un autre moteur de recherche, comme Lycos ou AltaVista. Cela semble tellement loin...

Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec

Le RGCQ est né d'une volonté d'améliorer la gestion et la gouvernance des copropriétés divisées, cinq ans après l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*, qui a notamment remodelé les règles en matière de copropriété, devant le constat du manque d'information des administrateurs et des gestionnaires à leur égard. Cet objectif s'est peu à peu concrétisé par des activités de formation de toutes sortes, allant du webinaire aux programmes complets de formation, en collaboration avec l'École des sciences de la gestion de l'UQAM, en passant par les nombreux colloques et ateliers, ainsi qu'un service de consultation offert aux membres.

La revue *Condoliation*, publiée quatre fois par année en 12 000 exemplaires, figure également parmi les réalisations du RGCQ visant à améliorer les connaissances. Il en est de même pour le *Dictionnaire québécois de la copropriété*, qui fut réédité en 2023. Après des débuts plutôt modestes, le Regroupement s'est peu à peu implanté partout au Québec, avec des chapitres à Montréal, Québec et Gatineau. Ses membres représentent désormais tout près de 100 000 portes, et l'organisme est devenu un intervenant incontournable auprès du gouvernement lors des travaux parlementaires. Il a notamment collaboré aux travaux



du Groupe de travail sur la copropriété, en 2010, et à ceux du Comité consultatif sur la copropriété, en 2012, ainsi qu'à la Commission parlementaire sur le projet de loi 16 en 2019, ayant mené aux modifications législatives des dernières années.

Avec l'entrée en vigueur de nouvelles règles en matière de carnet d'entretien ainsi que de l'exigence de réaliser des études de fonds de prévoyance et d'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété, de nouvelles activités de formation seront offertes au cours de l'année. De plus, nous doublerons les efforts en vue de la professionnalisation des gestionnaires, ce que le RGCQ préconise depuis le début.

Condolegal.com

Le site Internet *Condolegal.com* est le fruit de la même volonté d'offrir une information de qualité à tous les intervenants du milieu de la copropriété divisée, dans un langage accessible et clair. Il s'est donné pour mission d'informer les lecteurs et les lectrices des règles, droits et obligations qui s'appliquent en copropriété divisée, lors de l'achat, ou encore en matière de travaux, d'assurance ou de gestion, en plus d'offrir un service de question et réponse sans frais à ses membres. Tous sont concernés! Le site s'adresse donc à quiconque s'intéresse au domaine, autant les gestionnaires, administrateurs, copropriétaires actuels ou futurs, ainsi que le public en général, et compte désormais plus de 40 000 membres.

Le RGCQ soulignera et célébrera ces deux anniversaires tout au long de l'année pendant ses activités courantes et à l'occasion d'événements spéciaux dont nous garderons le secret pour le moment. Suivez nos publications à venir à ce sujet. Au plaisir de vous y rencontrer! 

Condoliation

Regroupement
des gestionnaires
et copropriétaires
du Québec – RGCQ

1200, avenue McGill College,
bureau 1500,
Montréal (Québec) H3B 4G7
T : 514 916-7427
www.rgcq.org

Rédactrices en chef
et rédactrices principales
Caroline Martel
Véronique Martel
Nuances Communications

Collaboratrices
et collaborateurs
Jeneviève Brassard
Marie-Christine Demers
Jean-Marie Dubuc
Céline Germain
Richard LeCoffre
Jade Serbah

Équipe éditoriale
M^e Cécile Pilarski
Hélène Joli-Cœur
Jade Serbah
Richard LeCoffre

Révision linguistique
et révision des maquettes
Frédérique LeBlanc

Publicité
Diane Ménard
d.menard@rgcq.org

Production graphique
Bernard Lamy
Sophie Bellemare
blamylamy@gmail.com

Impression
et distribution postale
Imprimerie Solisco inc.
Scott. (Québec)

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



RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Assurance Condo

UN PROGRAMME D'ASSURANCE DE COPROPRIÉTÉ EXCLUSIF.

En tant que chef de file en courtage d'assurance condo, **BFL CANADA** offre un programme d'assurance pour les copropriétés conçu pour répondre aux besoins uniques des syndicats de copropriété.

En adhérant à ce programme, vous aurez accès gratuitement à de nombreux services tels que :

- Une assistance et un accompagnement pour les sinistres sous franchise;
- Une optimisation des chances pour le syndicat de recouvrer la franchise auprès de la partie fautive;
- Un suivi de l'évolution du règlement auprès de l'expert en sinistre afin de réduire les délais;
- Un suivi auprès de l'assuré quant à ses droits et ses obligations;
- Un suivi périodique du règlement d'un sinistre avec le représentant du syndicat;
- La participation aux rencontres virtuelles avec les copropriétaires;
- Un programme d'assurance construit spécifiquement pour les syndicats de copropriétés et offrant des couvertures d'assurance uniques et exclusives.

ON VOUS ASSISTE AU-DESSUS ET EN-DESSOUS DE VOTRE FRANCHISE DANS LES RÈGLEMENTS DES SINISTRES.

POUR PLUS D'INFORMATION, COMMUNIQUEZ AVEC :

Patrick Beauvais

Courtier en assurance de dommages

Vice-président, directeur d'unité – Immobilier Québec

T. 514 904-4434 | pbeauvais@bflcanada.ca





ASSURANCES DES COPROPRIÉTÉS : LES SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ DEVRAIENT REVOIR LEURS PRIORITÉS

Au cours des dernières années, le secteur de la copropriété a connu de nombreux bouleversements comme des ajustements de la tarification ou encore l'application des lois 141 et 16.

Dans ce contexte volatile, Patrick Beauvais, vice-président et directeur d'unité, spécialisé dans l'assurance des copropriétés chez BFL CANADA, nous explique les raisons pour lesquelles il est important pour les administrateurs de faire appel à un courtier spécialisé dans ce domaine afin d'être mieux informé et de mieux comprendre les enjeux législatifs ainsi que les obligations rattachées à la gestion adéquate d'un immeuble de copropriété. En effet, selon lui, nombreux sont les syndicats de copropriété qui devraient revoir leurs priorités lors de la souscription de leur contrat d'assurance; il faut accorder plus d'importance au contenu, aux couvertures de la police ou au service après-vente, plutôt que de rechercher perpétuellement la prime la moins chère du marché. C'est notamment ce que Patrick et son équipe proposent avec le programme d'assurance exclusif de BFL CANADA Protection Condo, destiné à l'accompagnement des syndicats de copropriété dans la création de leur programme d'assurance.

UN PROGRAMME UNIQUE AU CANADA POUR LES SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ

Depuis près d'une décennie, BFL CANADA a su s'imposer sur le marché de l'assurance de copropriétés. Ce succès, BFL CANADA le doit notamment à son programme d'assurance Protection Condo, conçu spécialement pour les syndicats de copropriété, qu'elle est la seule à proposer. Le programme d'assurance Protection Condo offre un produit d'assurance qui n'a pas d'égal sur le marché québécois. « Cela s'explique par une recherche constante des meilleurs tarifs et protections pour nos clients, qui nous a permis de bâtir, au fil des années, une police d'assurance complète et unique qui offre des protections supérieures à celles du marché et à un prix défiant toute concurrence. À ce jour, aucun assureur n'offre une police d'assurance aussi complète que la nôtre », nous explique Patrick. Ce succès repose aussi grandement sur une équipe de courtiers spécialisés en assurance de copropriétés et formés en continu, permettant d'être au fait des changements législatifs constants et ainsi d'offrir un excellent service à la clientèle. De plus, par l'entremise de BFL CANADA, les syndicats de copropriété ont un accès privilégié à un grand nombre d'assureurs, leur facilitant ainsi le placement du risque aux meilleures conditions et aux meilleurs taux. Le programme Protection Condo offre les couvertures les plus étendues sur le marché et, les courtiers étant toujours au fait des dernières tendances du marché, propose les solutions les plus innovantes pour sa clientèle.



*Patrick Beauvais,
Vice-président et directeur
d'unité, spécialisé dans
l'assurance des copropriétés
chez BFL CANADA*





Un service à la clientèle personnalisé et à l'écoute

En plus de bénéficier de tarifs avantageux en choisissant BFL CANADA, les syndicats de copropriété s'assurent d'avoir accès à une équipe dévouée pour répondre à leurs questions et besoins, ainsi que de recevoir un service-conseil personnalisé pour tous les aspects qui touchent à l'assurance de leurs copropriétés. L'expérience de l'équipe de BFL CANADA en gestion de risques lui permet de guider ses clients dans la mise en place de mesures préventives rendant le risque plus acceptable pour les assureurs. En souscrivant cette assurance, les syndicats de copropriété bénéficient également d'un accès personnalisé aux services de M. Carol Bérubé, directeur des réclamations, pour les assister et les accompagner dans le traitement et l'analyse de leurs dossiers de réclamations.

« J'ai la chance de travailler avec une équipe dynamique et motivée qui partage ma passion d'offrir des services-conseils professionnels. Ce sont des employés volontaires qui s'investissent sans compter et qui travaillent dans un même but : toujours se démarquer par leur service et ainsi demeurer le chef de file dans le marché complexe de l'assurance de copropriétés. Notre travail d'équipe nous permet de faire face aux plus grands défis qui se présentent », déclare fièrement Patrick.

À QUOI DOIT-ON S'ATTENDRE POUR 2024?

L'optimisme est de mise et la concurrence accrue fait son retour sur le marché de l'immobilier. Malgré les inquiétudes concernant l'incidence de plus en plus forte des événements catastrophiques, les assureurs et les réassureurs poursuivent l'objectif d'une croissance durable à long terme en se concentrant sur l'amélioration des rendements grâce à une sélection rigoureuse des risques et des placements de capacité. Pour les titulaires de polices d'assurance, cela accentuera l'importance de fournir des informations de qualité lors de la souscription du risque, de mettre en œuvre les recommandations de contrôle des risques et, dans un contexte d'inflation des coûts de construction, d'obtenir un rapport d'évaluation du coût de reconstruction à jour afin de s'assurer que l'immeuble est couvert à sa juste valeur.

Compte tenu des hausses de l'inflation et de l'émergence de nouveaux risques, il est important de souscrire une assurance dont la couverture est adaptée aux risques auxquels vous êtes exposés. Dans tous les cas, BFL CANADA s'engage à poursuivre sa mission : développer des solutions adaptées aux nouvelles réalités et offrir à ses clients la tranquillité d'esprit qu'ils recherchent. Avec l'appui de notre équipe qualifiée et dévouée, BFL CANADA saura diminuer les impacts négatifs actuels et proposer les meilleures conditions du marché à ses clients.

À PROPOS DE BFL CANADA

Fondée en 1987 par Barry F. Lorenzetti, BFL CANADA est l'une des plus importantes sociétés de gestion de risques, de courtage d'assurance et de services-conseils en avantages sociaux en Amérique du Nord, qui soit détenue et gérée par ses propres employés. L'entreprise compte sur une équipe de plus de 1 300 professionnels répartis dans 24 villes à travers le pays. BFL CANADA est un partenaire fondateur de Lockton Global LLP, une société regroupant des courtiers d'assurance indépendants qui offrent des services de gestion de risques, d'assurance et de conseils en avantages sociaux dans plus de 140 pays au monde. 

Pour en savoir plus sur BFL CANADA, visitez leur site Web bflcanada.ca

Suivez leur actualité sur les réseaux sociaux :

[LinkedIn](#) | [Instagram](#) | [Facebook](#) | [X](#)



PEUT-ON INSTALLER DES CAMÉRAS DE SURVEILLANCE EN COPROPRIÉTÉ?



Il est de plus en plus courant de voir des propriétés munies de caméras de surveillance. Les gens veulent protéger leurs biens, surtout avec les nombreux colis livrés et laissés sur le pas de la porte. En copropriété, les copropriétaires ont-ils le droit d'installer des caméras? Si oui, dans quel contexte est-ce envisageable?

Après tout, on désire simplement se protéger contre le vol de colis, de voiture ou la violation de domicile. Or, la vie en copropriété est régie par un ensemble de règles différent de celui qui encadre les droits et responsabilités des propriétaires d'unités d'habitation unifamiliales. La ligne est mince entre le droit de se protéger d'un copropriétaire et le droit à la vie privée de ses voisins de palier. Où se situe cette limite?

LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ, TOUJOURS S'Y REPORTER

Selon *Condolegal.com*, une caméra de surveillance « est généralement installée dans les parties communes, a pour objet de surveiller à distance les allées et venues à l'intérieur ou aux alentours de l'immeuble dans le but de prévenir ou de constater des délits ou des nuisances (cambriolages, agressions, méfaits, etc.). »

Souhaitez-vous adopter une stratégie de recharge des véhicules électriques dans votre immeuble ?

Plus de 1000 syndicats de copropriété à travers le Québec ont déjà adopté une stratégie de recharge prête pour le futur grâce à Murbly. Faites de même !



Murbly vous aide **gratuitement** à mettre en place un processus d'installation de bornes de recharge simple et gagnant pour toutes les parties prenantes.

Laissez Murbly vous guider pour :

- ✓ L'identification de la solution de recharge
- ✓ Le choix de l'approche d'installation
- ✓ La planification de l'installation
- ✓ L'étude de capacité énergétique (\$)*

murbly.com

*L'étude de capacité énergétique est un service payant de Murbly.

Apprenez-en plus sur la façon
dont Murbly peut vous aider
à rendre votre immeuble
prêt pour la recharge !

Balayez le code QR
ou visitez



murbly.com/fr/consultation-gratuite/



Un copropriétaire a-t-il le droit de faire installer des caméras ?

Consultez d'abord la déclaration de copropriété afin de vérifier si l'installation de caméras de surveillance est permise. Ensuite, une demande doit être faite au syndicat de copropriété.

Dans une partie privative, chacun peut installer toutes les caméras qu'il souhaite tant qu'elle ne filme pas les parties communes. Ce n'est pas le cas pour les parties communes ou communes à usage restreint, tel que les couloirs, le balcon et l'espace de stationnement d'un copropriétaire.

L'installation de caméras de surveillance est alors considérée comme un ajout, un changement ou une modification aux parties communes. Qu'on se le tienne pour dit : on ne peut rien modifier aux parties communes sans passer par l'assemblée des copropriétaires.

SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ : PROCESSUS DE DÉCISION POUR L'INSTALLATION DES CAMÉRAS DE SURVEILLANCE

La demande pour l'installation de caméras de surveillance pour une partie commune a été faite au conseil d'administration et celui-ci décide d'aller de l'avant avec le projet. Comment faut-il procéder ?

Patrick Aird, gestionnaire et administrateur de copropriété externe au sein d'Équipe Proprio-Gestion, présente les meilleures pratiques développées au fil du temps.

1 Lors d'une assemblée ou à l'aide d'un sondage informel, demandez aux copropriétaires de l'immeuble s'ils aimeraient avoir des caméras de surveillance à divers endroits. Le but de ce sondage est de connaître leur opinion et de savoir combien de personnes désirent aller de l'avant ou non avec ce projet afin de décider s'il en vaut la peine d'entreprendre les nombreuses démarches nécessaires.

À ce moment, il est important de discuter de certaines modalités : où les caméras seront-elles placées ? Qui pourra visionner les vidéos et pour quelles raisons ? Pendant combien de temps les vidéos seront-elles gardées ?

2 Maintenant que le projet va de l'avant, il doit être officiellement accepté. Pour ce faire, l'assemblée des copropriétaires doit prendre deux décisions. La première décision concerne l'approbation des travaux d'installation des caméras dans les parties communes, nécessitant une décision en faveur prise par les copropriétaires représentant 75 % des voix des copropriétaires présents ou représentés par procuration à l'assemblée.

3 Ensuite, il est recommandé de solliciter les services d'un avocat ou d'un notaire pour élaborer un règlement encadrant l'installation des caméras de surveillance dans les espaces communs, dans le but de garantir le respect de la vie privée des copropriétaires, des résidents et des locataires. La deuxième décision implique donc un vote sur ce règlement, lequel devra spécifier que :

1. Les enregistrements servent uniquement à la protection des biens et à la sécurité des occupants, et la jouissance paisible des lieux.
2. Les données doivent être régulièrement effacées.
3. L'accès aux enregistrements est restreint aux dirigeants du syndicat, aux responsables de la sécurité, aux autorités policières, et à toute personne justifiant un intérêt légitime.
4. La présence des caméras doit être clairement indiquée pour en informer les personnes fréquentant l'immeuble.
5. Le bon fonctionnement des caméras doit être assuré en continu.

COMMENT CONCILIER LE DROIT À LA VIE PRIVÉE ET LA SURVEILLANCE ?

L'installation de caméras de sécurité dans une copropriété demeure cependant un exercice délicat. Il faut pouvoir justifier cette installation, par exemple en raison de vols à répétition ou de vandalisme dans la copropriété, car certains pourraient y voir une atteinte à leur vie privée.

« Même si l'amendement est accepté, il ne faut pas perdre de vue la vie privée des copropriétaires. Ce n'est pas parce qu'il y a des caméras qu'on renonce pour autant à sa vie privée. Limitez celles-ci aux endroits essentiels », met en garde Alexandre Fournier, avocat spécialisé en litige civil, commercial et assurances, en droit administratif, et en droit municipal au sein du cabinet Dunton Rainville.

Si certains désirent installer des caméras, il faut poser les questions suivantes : Que cherchent-ils à prévenir ? Le vol de colis, de voiture ou la violation de domicile ? Dans ce cas, M^e Alexandre Fournier conseille de « limiter les caméras à l'essentiel. »

Si les livreurs doivent laisser les colis à l'accueil, nul besoin de mettre des caméras aux étages supérieurs. Advenant l'installation de caméras, on doit s'assurer de préserver la vie privée des copropriétaires. Il est plutôt difficile de ne pas filmer les résidents si des caméras sont installées dans les couloirs. Le conseil susmentionné demeure pertinent, soit limiter les caméras aux endroits essentiels.

#1 EN PRÉVENTION DES FUITES D'EAU EN COPROPRIÉTÉ

AKISENS
Gestion des risques |   



24
7

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

SYSTÈME INTELLIGENT
DE SURVEILLANCE DES FUITES D'EAU

PROTÉGEZ VOTRE IMMEUBLE CONTRE LES DÉGÂTS D'EAU

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

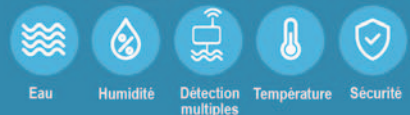
C'est ce que vous offre le système de surveillance des fuites d'eau AkiSens. Il utilise un algorithme spécialisé en gestion des risques. Des fuites d'eau au débit anormal, en passant par les risques liés à votre absence, AkiSens s'en occupe !

UNE SOLUTION QUI INNOVE DANS LA GESTION DU RISQUE

NOUVEAU DÉTECTEUR AKISENS

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

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



 **CONÇU, FABRIQUÉ ET TESTÉ AU QUÉBEC.**

www.akisens.com

1.844.333.7018



VIVRE EN COPROPRIÉTÉ

PEUT-ON INSTALLER DES CAMÉRAS DE SURVEILLANCE EN COPROPRIÉTÉ?



Bon à savoir

La décision d'installer des caméras de surveillance dans une copropriété doit tenir compte de plusieurs facteurs; c'est un équilibre délicat qui doit être établi entre les droits de la collectivité et ceux des copropriétaires pris individuellement et ce, en fonction du contexte particulier de la copropriété concernée.

Dans le cas où le syndicat va de l'avant avec ce projet, voici quelques astuces à retenir pour respecter le droit à la vie privée et éviter de nombreux problèmes :

- Le syndicat doit ABSOLUMENT informer les résidents de la présence de caméras.
- Les caméras doivent être bien visibles, aucune caméra cachée.
- Les caméras ne doivent pas viser une ou plusieurs unités en particulier (portes d'entrée, balcons, terrasses et fenêtres des résidents, ou résidents eux-mêmes).

C'est une question de vie privée.

LOI 25 : POLITIQUE DE LA VIE PRIVÉE

Le 22 septembre 2022, la Loi 25 est entrée en vigueur avec « des dispositions législatives en matière de protection des renseignements personnels dans le secteur privé », peut-on lire dans le communiqué de presse du gouvernement.

Concrètement, cette loi touche chaque entreprise, organisme public, citoyen (et syndicat de copropriété) et concerne les enjeux entourant la confidentialité des données personnelles.

Questions en rafale

Si un copropriétaire installe des caméras dans les parties communes (ou communes à usage restreint) sans l'accord du syndicat, que doit faire le gestionnaire?

Le retrait des caméras doit être exigé et les dommages (trous dans les murs ou au plafond, etc.) doivent être réparés. Si la personne ne veut pas enlever ses caméras, une mise en demeure doit être envoyée. Si cela ne règle pas la situation, il faudra recourir à une demande d'injonction.

Quels sont les risques de laisser un copropriétaire installer des caméras dans les parties communes à usage restreint?

Il y a des risques de poursuites par un autre copropriétaire.

Dans une unité unifamiliale ou en rangée en copropriété où la porte est au niveau de la rue devant le stationnement, est-ce possible de mettre une caméra pour protéger la réception de colis ou prévenir le vol de voiture?

Le plus simple est d'en faire la demande au syndicat afin de la faire approuver.

Plus de 75 % des voix des personnes présentes ou représentées à l'assemblée étaient en faveur de l'installation de caméras de surveillance. Est-ce que les caméras seront là pour toujours? Si les copropriétaires changent d'idée après un certain temps, peuvent-ils révoquer cette décision?

Absolument. Il suffit de refaire le processus de décision, dans le sens inverse. Comme le dit David Ménassé, président d'Équipe Proprio-gestion : « C'est éternel... jusqu'au moment où c'est annulé ».

Votre solution en gestion immobilière.

Notre **expérience**, votre **immeuble**, un **succès**!

Service urgence 24/7

Service personnalisé

Disponibilité

562 av. Notre-Dame, Saint-Lambert, QC J4P 2K7

IMMOPLEX
Gestion de copropriété, locatif, commercial

Grand-Montréal Sans frais
450 619-6174 1 855-619-6174

Courriel
info@immoplex.com

Site internet
www.immoplex.com



Les coûts

Sachez que les coûts reliés à l'achat et à l'installation de caméras de surveillance ne peuvent être payés par le fonds de prévoyance. Avant d'entreprendre tout ce processus, assurez-vous d'avoir les moyens de vos ambitions.

Dans cette optique, tenir un registre relatif aux enregistrements des caméras, qui contiennent, par leur nature, des renseignements personnels, est judicieux.

Voici les informations qui devraient figurer dans le registre des enregistrements :

- Raison du visionnement;
- Date du visionnement;
- Personne qui a visionné l'enregistrement;
- Date où l'enregistrement a été fait;
- Gardien des enregistrements.

La Loi 25 offre au citoyen un meilleur contrôle sur ses renseignements personnels. Dans le cas d'une copropriété, où le syndicat gère les données personnelles des copropriétaires, il est vital de se conformer aux exigences. Il l'est encore plus si des caméras de surveillance sont installées et des informations sont recueillies. Ayez en tête de :

- Limiter l'accès aux enregistrements à un nombre restreint de personnes;
- Ne permettre aucun visionnement par les copropriétaires;
- Ne jamais diffuser ou transmettre des enregistrements vidéo à des tiers (seule exception : lors d'une enquête des services de police ou judiciaires).

L'important dans l'installation de caméras de surveillance dans une copropriété est de comprendre que vous n'êtes pas seul : vos voisins veulent avoir une vie privée... privée.



CONSULTEZ L'ARTICLE

« La Loi 25 et la protection des données personnelles », paru dans l'édition de l'hiver 2023 du *Condoliation* (vol. 3, n° 4) pour approfondir ce sujet.

Évaluation

Valeur à des fins d'assurance

Fonds de prévoyance

Valeur marchande

Grande région de Québec : 418 654-0180

Sans frais : 1 866 655-2634

info@drha.qc.ca

www.dericohurtubise.qc.ca



**DERICO HURTUBISE
& ASSOCIÉS**

ÉVALUATEURS AGRÉÉS ET ANALYSTES IMMOBILIERS

30ans
de valeurs sûres

VALORIS

Évaluateurs agréés

CONDO - UNIFAMILIALE - PLEX - MULTI LOGEMENT -
SEMI COMMERCIALE - COMMERCIALE ET INDUSTRIELLE

MONTREAL - LAVAL - RIVE-SUD - RIVE-NORD - SHERBROOKE

— VALEUR MARCHANDE

ACTUELLE - POTENTIELLE - CONSTRUCTION NEUVE -
TERRAIN - VALEUR LOCATIVE

— AVANCEMENT DES TRAVAUX

LOI 16

ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE
& CARNET D'ENTRETIEN

LOI 141

COÛT DE RECONSTRUCTION À NEUF
- ASSURANCE

Pour obtenir une soumission dans les 24 heures :

info@valoris.ca 438-259-3149



GESTION DE CONTRATS DE GESTION EN COPROPRIÉTÉ : ÉVITER LES ÉCUEILS ET ASSURER LA CONTINUITÉ EN FIN DE CONTRAT

La relation entre un syndicat de copropriété et son gestionnaire est cruciale pour assurer le bon fonctionnement de la propriété. Cependant, il arrive que des circonstances conduisent à la fin de ce contrat de gestion.



Nathaly Curé

Gestionnaire de copropriétés
Gestion DMNC

Que ce soit en raison de différends, de performances insatisfaisantes, de changements dans les besoins de gestion ou tout simplement de l'expiration du contrat, mettre fin à une relation de gestion est un processus délicat qui exige réflexion et planification pour éviter les complications et assurer une transition en douceur. Deux gestionnaires chevronnés présentent leur vision et leur expérience, offrant aux administrateurs et aux syndicats de copropriété une vue d'ensemble et des conseils pratiques.

Dans le monde très changeant de la gestion de copropriété, la fin d'un contrat de gestion peut être un moment délicat et chargé de défis. Selon Nathaly Curé, divers facteurs viennent contribuer à la résiliation des contrats de gestion : conflits de personnalités, différences de vision ou divergences d'opinions entre des membres du conseil d'administration ou de nouveaux copropriétaires, par exemple.

« On est recruté par un groupe donné, mais ce groupe évolue et change. Les nouvelles visions des nouveaux membres peuvent différer de celles des anciens, en plus de ne pas toujours être en accord avec ce que tu prônais », explique-t-elle. « Ces changements de dynamique peuvent rapidement conduire à des désaccords et mettre en péril la collaboration entre le gestionnaire et le conseil d'administration. »

Autres raisons des frustrations menant à une fin de contrat : les attentes démesurées des nouveaux administrateurs ou les demandes dépassant le cadre du contrat de gestion. « Les gens t'engagent comme gestionnaire pour aider le syndicat et prendre en charge la gestion, mais ils veulent une gestionnaire à temps plein dans leur immeuble », explique-t-elle. Cette disparité entre les attentes et la réalité peut contribuer à la fin du contrat de gestion.

« Maintenir des attentes réalistes est essentiel, insiste-t-elle. Il faut faire la distinction entre la gestion courante et les problèmes plus complexes. » Cette reconnaissance, selon l'experte, et la contribution du gestionnaire sont la clé pour établir des relations solides et efficaces.

Forte de son expérience, M^{me} Curé souligne l'importance fondamentale de la confiance et de la communication bidirectionnelle dans les interactions entre gestionnaires et administrateurs. « Un point souvent négligé est l'importance de maintenir une communication ouverte et transparente tout au long de la relation contractuelle. Ignorer ou minimiser les signes précurseurs de conflits peut conduire à des problèmes graves à long terme. » M^{me} Curé insiste également sur le fait que les administrateurs doivent être attentifs aux besoins et aux préoccupations des gestionnaires pour garantir une collaboration harmonieuse. Du point de vue du gestionnaire, elle est convaincue que le nerf de la guerre en gestion réside dans le service à la clientèle.

Certains adoptent une attitude de méfiance envers le gestionnaire sortant, pensant pouvoir faire mieux, et remettant en question son intégrité professionnelle. M^{me} Curé mentionne qu'une atteinte à son intégrité constitue son principal motif pour mettre fin à un contrat - une situation qu'elle n'a connue qu'à deux reprises dans sa longue feuille de route.

FAIRE LES CHOSES DANS LE BON ORDRE ET AVEC RESPECT

Il est indispensable de respecter les délais de préavis et les conditions de résiliation stipulés dans les législations en vigueur pour éviter tout litige ultérieur et de se reporter à toute clause concernant la résiliation anticipée du contrat.

Planifier soigneusement le transfert des responsabilités entre l'ancien et le nouveau gestionnaire assure une fin de contrat de gestion en douceur. Communiquer de manière transparente et efficace avec les propriétaires de la copropriété est également primordial pour les informer des changements à venir et répondre à leurs questions afin de maintenir la confiance et la satisfaction.

De plus, il est crucial de gérer efficacement les documents et les finances en s'assurant que tous les documents pertinents sont correctement archivés et transmis, conformément aux exigences légales et réglementaires.

La gestionnaire d'expérience recommande aux syndicats en quête d'un nouveau gestionnaire de préciser les attentes dès le départ et de rechercher un professionnel dont l'expertise et le style de travail correspondent aux besoins particuliers de la copropriété.

Nathaly Curé incarne l'expertise et la passion pour son métier. Avec près d'une dizaine d'années d'expérience à son actif, elle est reconnue pour sa capacité à naviguer avec brio à travers les défis complexes de ce domaine. La gestionnaire se démarque par son dévouement inébranlable envers ses clients et sa volonté de trouver des solutions innovantes aux défis rencontrés. Pour elle, le succès réside dans la capacité à établir des relations de confiance durables avec ses clients et à collaborer efficacement avec les conseils d'administration.



Valéry Couture

Gestionnaire de copropriétés
Cofondatrice de Condo Strategis

D'emblée, Valéry Couture souligne la diversité des situations qui peuvent mener à cette issue, notamment lorsque les copropriétaires décident de ne pas renouveler le contrat à son terme. « Il y a des gens

qui ne renouvellent pas le contrat en pensant qu'ils vont faire mieux seuls », explique-t-elle. Elle met cependant en garde contre cette décision hâtive, souvent motivée par un manque de connaissance des rouages complexes de la gestion. Les gestionnaires doivent naviguer à travers diverses dynamiques humaines et sont parfois confrontés à des conflits internes.

« De plus, les gens pensent souvent à tort que certains services sont inclus dans le contrat, ce qui est susceptible d'entraîner des malentendus. De nombreux malentendus peuvent être évités en examinant attentivement les termes du contrat dès le début », mentionne-t-elle. La clé pour maintenir de bonnes relations avec le gestionnaire réside dans une compréhension claire des attentes mutuelles.

Le *fit* entre le gestionnaire et le syndicat est également indispensable. Mme Couture reconnaît que parfois la collaboration se termine dans une atmosphère positive, tandis que d'autres situations peuvent devenir tendues, voire conflictuelles. « S'il n'y a pas de respect, il n'y a pas de continuité », affirme-t-elle avec conviction.

Les défis particuliers rencontrés dans la relation avec les fournisseurs et les administrateurs, de même que le non-respect des engagements financiers ou des lois, peuvent être des motifs clairs de rupture de contrat.

NIVOEX
EXPERT EN BÂTIMENT
ET DE LA COPROPRIÉTÉ

INSPECTION
EXPERTISE LÉGALE
FONDS DE PRÉVOYANCE
CARNET D'ENTRETIEN
LOI 16

CONTACTEZ-NOUS ! INFO@NIVOEX.COM
NIVOEX.COM | SANS FRAIS 1-855-595-1265



PAROLE AUX GESTIONNAIRES

GESTION DE CONTRATS DE GESTION EN COPROPRIÉTÉ : ÉVITER LES ÉCUEILS ET ASSURER LA CONTINUITÉ EN FIN DE CONTRAT

La transition vers un nouveau gestionnaire ou un nouveau syndicat peut être délicate, et les parties impliquées sont appelées à faire preuve de patience. « La fin d'un contrat de gestion peut être émotionnellement chargée, mais il est crucial de rester concentré sur les besoins du syndicat et de respecter les termes du contrat. Cette transition peut prendre de six à huit mois, voire un an. Il est essentiel de se donner le temps de se connaître et de comprendre le contrat qui nous unit », conseille-t-elle.

Pour qu'un processus de sélection soit efficace, il doit aller au-delà de la simple définition des attentes. Les administrateurs doivent être prêts à lâcher prise en abandonnant la microgestion et à faire confiance à la gouvernance. « Les gestionnaires apportent une expertise, une expérience et un réseau de ressources essentiels à la bonne gestion d'une copropriété, et il faut se rappeler qu'ils s'occupent de diverses tâches administratives, techniques et financières pour assurer la pérennité des syndicats. Les syndicats doivent être prêts à déléguer et à faire confiance au gestionnaire pour prendre des décisions opérationnelles », insiste-t-elle.

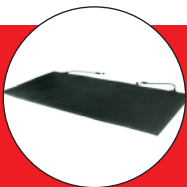
En somme, bien communiquer, planifier soigneusement et respecter les obligations contractuelles permettra aux administrateurs et aux syndicats de copropriété de surmonter les défis associés à cette transition. 

Dotée d'une expertise acquise au cours des 20 dernières années, **Valéry Couture** possède une connaissance pointue des mécanismes complexes de la gestion de copropriétés, qui lui permet d'aborder chaque défi avec calme et détermination. elle considère son rôle comme celui d'un partenaire stratégique dans le succès des syndicats qu'elle gère. Son engagement envers l'intégrité et son attention méticuleuse aux détails garantissent un service de qualité supérieure à ses clients. Pour elle, le respect mutuel, la collaboration et le professionnalisme sont les fondements essentiels de toute relation fructueuse dans le domaine de la gestion immobilière.

Drexma Industries^{TM/MD} inc.



Leader innovant dans le domaine des solutions de gestion de l'environnement extérieur.



- Fabriqués à 100% de caoutchouc recyclé
- Grande durabilité pour nos hivers de grand froid
- Conception monocoque de 1/2" d'épaisseur

Conçus spécialement pour les copropriétés, nos produits offrent une gestion facile et une performance fiable, assurant une tranquillité d'esprit tout au long de l'hiver.

Plusieurs dimensions disponibles



Branchés sur 120 V



Résistants aux rayons UV



Imperméables

Câble chauffant autoréglant pour toiture et gouttières

- Protègent les toits et les systèmes de gouttières contre les dommages causés par le gel.
- Convient aux gouttières et aux tuyaux en plastique ou métal
- Applicables tant aux environnements résidentiels que commerciaux.
- Ajustent automatiquement la puissance de la chaleur en fonction des conditions de température ambiante.
- Augmentent la puissance calorifique dans des conditions plus froides et la diminuent pour économiser de l'énergie lorsque la température augmente.
- Offerts en 120 V ou en 240V
- Disponibles en différentes longueurs préassemblées. (120V seulement)



Visitez notre site web



© Drexma Industries Inc. | drexma.com | 1 866 994-4664

UNE SOLUTION COMPLÈTE POUR PROTÉGER VOTRE IMMEUBLE CONTRE LES DÉGÂTS D'EAU

QUE DES AVANTAGES POUR LES SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ

- Nous transigeons directement avec les syndicats de copropriété.
- Protection personnalisée qui revitalise la cote d'assurabilité.
- Tous les produits reconnus par les assureurs sous le même toit.
- Système ultraperformant :
 - Détection de mouvement
 - Détection de fuite d'eau

FINANCEMENT TOTAL OU PARTIEL DISPONIBLE SOUS FORME DE CRÉDIT BAIL

Meilleurs taux sur le marché permettant une protection immédiate et ses avantages sans vider les coffres de l'organisation.

PROTECTION
CONDEAU

présenté par le



Membre accrédité
PREVCAN



UNE ENTREPRISE
FIÈREMENT QUÉBÉCOISE

FONDÉE EN 2002

+ DE 20 000 CLIENTS PARTOUT AU QUÉBEC

**+ DE 600 BUREAUX DE COURTAGE
QUI NOUS RÉFÈRENT À TRAVERS LE QUÉBEC**

Groupe Vigilance

Système de sécurité

450 657-7911

Sans frais : 1 866 522-7911

info@groupevigilance.com

legroupevigilance.com



LE GRAND MÉNAGE DU PRINTEMPS EN COPROPRIÉTÉ

Le printemps frappe à nos portes. Le sel, le déglacant et le gravier ont fait partie de notre quotidien pendant de long mois. Le temps est enfin venu de s'en débarrasser et de faire un grand ménage de la copropriété. Il y a beaucoup à faire dans une copropriété.

Le printemps est également l'occasion d'inspecter différents éléments de l'immeuble afin de s'assurer que tout est en règle et que l'hiver n'a pas causé son lot de dommages.

À QUI REVIENT LA RESPONSABILITÉ DE L'ENTRETIEN?

Entretien une copropriété est l'affaire de tous! Avant tout, reportez-vous à la déclaration de copropriété, puisqu'elle distingue les responsabilités du syndicat de celles des copropriétaires. En effet, la portion « règlement de l'immeuble » de ce document « contient les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes, ainsi que celles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété », stipule l'article 1054 du *Code civil du Québec*.





Restauration de
**PORTES et
FENÊTRES**

LA SOLUTION CLÉ EN MAIN
pour votre **COPROPRIÉTÉ**



Gestion de projets avec échéanciers
Respect des budgets établis

Présentation des services aux administrateurs et gestionnaires
Inventaire complet des travaux à effectuer sur la bâtisse
Plus de 20 ans d'expérience



REEMPLACEMENT
D'UNITÉS SCELLÉES



FABRICATION ET
INSTALLATION DE
MOUSTIQUAIRES



DOUCHE



COUPE-FROID ET
MÉCANISMES



INSTALLATION
ET REMPLACEMENT
DE MIROIRS



CLOISON VITRÉE



CALFEUTRAGE



INSTALLATION ET
RÉPARATION DE
RAMPES DE VERRE



RÉPARATION DE
SOLARIUM



INSERTION DE PORTES
ET VITRAUX



INSTALLATION
ET RÉPARATION
DE MURS-RIDEAUX



facebook
4.9 ★★★★★

Google
4.9 ★★★★★

membre AVFQ

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



De manière générale...

- Le syndicat a la responsabilité d'entretenir et de faire réparer les parties communes ainsi que les parties communes à usage restreint;
- Chaque copropriétaire a la responsabilité d'entretenir sa partie privative et les parties communes à usage restreint incluses dans sa fraction et a l'obligation d'informer le syndicat de toutes fissures, de tous bris ou dommages dans les parties communes à usage restreint, mais également dans sa partie privative.

Par ailleurs, en ce qui concerne la responsabilité financière d'entretenir les parties communes, tous les copropriétaires y contribuent par l'intermédiaire des frais de copropriété. Un syndicat mandate différentes entreprises ou personnes pour le nettoyage et l'entretien des parties communes, comme un concierge, un entrepreneur en entretien ménager, voire une entreprise de réparation.

QUOI INSPECTER À LA FONTE DES NEIGES?

Il est important de faire une inspection visuelle du terrain et du bâtiment dès que la neige fond. C'est l'occasion de constater s'il y a eu certaines détériorations du bâtiment ou du terrain au cours de l'hiver.

Tâchez d'ouvrir les yeux.

Inspection de la toiture : Avec le poids de la neige et de la glace pendant l'hiver, il est possible qu'il y ait eu des dommages et des infiltrations d'eau. Vérifiez les joints des puits de lumière, solins et ventilateurs de toit.

Inspection des gouttières : Les gouttières permettent d'éloigner l'eau de la fondation. Il faut les nettoyer avant l'hiver pour enlever les feuilles et les débris, et il est tout aussi pertinent de le faire au printemps. Avec la neige qui fond, on ne veut aucune obstruction. Assurez-vous que l'eau qui s'écoule va loin du bâtiment et qu'aucun surplus ne s'accumule sur le terrain, dans le stationnement ni sur les trottoirs.

Inspection des revêtements extérieurs : Observez les revêtements du bâtiment. Est-ce que des morceaux se sont détachés ou ont fissurés? Si oui, ceux-ci pourraient représenter un risque d'infiltration d'eau.

Inspection du terrain : Avez-vous remarqué des accumulations d'eau à certains endroits? Un effondrement? Ils peuvent cacher un autre problème.

Inspection de la fondation : Vérifiez qu'il n'y a aucune fissure.

Bien que le printemps soit un bon moment pour l'inspection, Marie-Ève Leblanc, gestionnaire de copropriété chez de Gestion Immo Bonzai, conseille d'observer la copropriété tout au long de l'année et d'être à l'affût du moindre changement. Vous éviterez ainsi qu'un petit problème devienne grand!



LISTE DE VÉRIFICATION PRINTANIÈRE POUR PETITES ET GRANDES COPROPRIÉTÉS

- **Garage, drain, marquage :** Le garage requiert un gros nettoyage au moins une fois par année et un nettoyage plus léger trois ou quatre fois par année.
- **Stationnement :** Un nettoyage au printemps est nécessaire pour enlever le gravier accumulé et ainsi pouvoir faire le marquage.
- **Tapis de l'entrée et des couloirs :** Faites nettoyer les tapis et mettez ceux pour l'été.
- **Paysagement, gazon, piscine :** Assurez-vous d'avoir un contrat pour l'entretien.
- **Conteneurs à déchets, à recyclage et à compost :** C'est bien de les nettoyer au printemps, mais l'idéal est de le faire chaque mois.
- **Fenêtres extérieures :** Le lavage des fenêtres doit être fait au moins une fois par année, de préférence en juillet lorsque la période du pollen est terminée.

Dans les petites et les grandes copropriétés, ce sont plus ou moins toutes les mêmes tâches qui sont à accomplir lorsque le printemps arrive. Ce qui diffère est la grandeur des espaces et le plus grand nombre de parties communes à nettoyer dans les grandes copropriétés.

Dunton Rainville, votre guichet unique pour tout besoin juridique en matière de copropriété

Nos avocats et notaires sont à l'avant-plan d'un secteur clé de l'habitation

La copropriété occupe une place sans cesse grandissante dans le secteur de l'habitation résidentielle au Québec et Dunton Rainville est un chef de file reconnu en la matière.

Avec une équipe multidisciplinaire comptant entre autres les avocats **M^e Yves Joli-Cœur** et **M^e Raphaëlle Lévesque** ainsi que la notaire **M^e Marie-Claude Leblanc**, le cabinet offre un éventail de services et d'expertises inégalé.

Dunton Rainville se distingue par sa capacité à offrir des solutions sur mesure répondant aux besoins spécifiques des administrateurs de syndicats de copropriété et des différents acteurs du secteur.

Parmi les services personnalisés aux copropriétaires, administrateurs et gestionnaires dans tous les aspects touchant la copropriété, notons :

- Sinistres et perte d'assurance
- Médiation et arbitrage
- Troubles de voisinage
- Avis juridiques
- Conseils et représentation
- Description des parties privatives
- Formations sur mesure
- Malfaçons, vices et vices cachés
- Analyse de déclarations de copropriété
- Préparation et présidence d'assemblées de copropriétaires
- Recouvrement de charges communes
- Réécriture de déclarations de copropriété
- Accompagnement dans le processus de création d'une copropriété
- Préparation de politique de confidentialité
- Service de fiduciaire d'assurance
- Modifications de déclarations de copropriété



M^e Yves Joli-Cœur | Avocat émérite
yjoli-coeur@duntonrainville.com



M^e Marie-Claude Leblanc | Notaire
mcleblanc@duntonrainville.com



M^e Raphaëlle Lévesque | Avocate
rlevesque@duntonrainville.com

**Plus que jamais, Dunton Rainville est LE cabinet de confiance
pour tout service juridique en matière de copropriété.**



GESTION

LE GRAND MÉNAGE DU PRINTEMPS EN COPROPRIÉTÉ

C'EST LE TEMPS DU NETTOYAGE

Le garage, le stationnement, l'entrée de l'immeuble, le paysagement, les conteneurs à déchets, à recyclage et à compost, ainsi que les fenêtres et les balcons de la copropriété sont les principaux éléments qui nécessitent le plus d'entretien. Ils doivent faire l'objet d'une surveillance régulière de la part de tous. Plusieurs autres tâches sont aussi à accomplir.

Stationnements intérieurs et extérieurs : Dans un stationnement intérieur, l'accumulation de résidus de sel et d'eau peut abîmer le sol en béton et causer des problèmes de structure du bâtiment s'il n'est pas nettoyé. Ces résidus sont dommageables également dans un stationnement extérieur.

Fenêtres : Admirez la nature qui renaît après les grands froids. Le nettoyage des fenêtres est aussi important pour éviter leur usure prématurée.

Système de sécurité ou caméras de surveillance : C'est l'occasion de vérifier que le système fonctionne. Si des caméras sont installées à l'extérieur du bâtiment, assurez-vous que la neige et la glace ne les ont pas endommagées.

L'entrée de l'immeuble : Avec l'hiver viennent le sel de déglacage, le gravier et le sable pour éviter de glisser. Les zones de passage et l'entrée de l'immeuble sont à nettoyer. N'oubliez pas de ranger le bac de sel de déglacage jusqu'au prochain hiver.

Lumières extérieures : Vérifiez les lumières extérieures et, si nécessaire, changez-les. Est-ce qu'elles éclairent ce qu'elles devraient? Ont-elles besoin d'être réalignées?

Nettoyage du terrain : Prévoyez le nettoyage du terrain de la copropriété avec votre paysagiste. Les plantes, fleurs et bosquets ont besoin d'un petit nettoyage après l'hiver.

Décorations : Si des décorations de Noël sont encore installées, il est temps de les enlever et les ranger.

Escaliers et couloirs : Qu'il s'agisse d'un revêtement de tapis ou de céramique, le sol a besoin d'un bon nettoyage. N'oubliez pas le bas des murs!

Chauffage : La chaleur et l'été arriveront bientôt, donc planifiez la fermeture du système de chauffage et assurez-vous que le tout est prêt pour la prochaine saison froide.

Piscine extérieure : Planifiez l'ouverture et l'entretien de la piscine si ce n'est pas déjà fait.

Salle mécanique : Cette pièce vitale est trop souvent oubliée. Vérifiez que l'espace est dégagé afin que l'accès aux appareils soit facile.

Salles communes : Si la copropriété a de grandes salles communes où les copropriétaires ont la possibilité de recevoir un grand nombre d'invités, pensez à y faire un grand ménage.

PARTIE PRIVATIVE :

QUELQUES TÂCHES AU PRINTEMPS

Le copropriétaire a l'entière responsabilité de l'entretien de sa partie privative. Voici quelques points à ne pas oublier.

Sécheuse : À quand remonte le dernier nettoyage du tuyau de la sécheuse? Chaque année, des feux se déclarent dans les conduits d'évacuation des sécheuses. Ne faites pas partie des statistiques. Enlevez les charpies (la fameuse mousse de sécheuse) dans les conduits et sous le clapet. En plus d'éviter de mettre le feu, le linge séchera plus rapidement.



LE RESPECT AVANT TOUT

Le printemps est propice pour faire un rappel amical des règles à respecter dans la copropriété afin de préserver l'harmonie commune. Faire preuve de civisme en copropriété est une question de respect.



**CONFIEZ-NOUS
LA RÉPARATION DE VOS
SURFACES DE BÉTON
ET D'ASPHALTE !**

PAVAGE SOS NIDS-DE-POULE

ENTRETIEN DE STATIONNEMENTS
Réparation d'asphalte et de béton
Colmatage de fissures et scellants

514.337.6112

www.sosnidsdepoule.ca

Vous gérez beaucoup de portes ? Profitez d'un service clé en main.

**RABAIS
ENTENTES
GROUPEES***

À partir
de 6 unités.



Membres RGCC



Équipez-vous
d'un détecteur
de fuites d'eau
**AKWA
Technologies.**



Coupure automatique
de la valve d'eau



Notification immédiate
par courriel ou texto



Rabais accordé sur certaines
primes ou assurances



Remplacez votre
vieux chauffe-eau
par un modèle **plus
durable** qui réduit les
risques de fuites d'eau.

Contactez l'équipe **Solution Condo**
1 877 326-0606 poste 4228
condo@hydrosolution.com

Membre
PREVCAN ASSOCIATION DE PRÉVENTION
DE DÉGÂTS D'EAU DU CANADA

**Hydro
Solution**
On fait tout le travail

* Sur les territoires desservis par HydroSolution seulement. Ne peut être jumelée à aucune autre offre.

RBQ : 8324-3550-12



Laveuse : Les tuyaux de la laveuse ont tendance à se relâcher, donc il faut les vérifier régulièrement. Rien n'est plus pénible qu'un dégât d'eau en copropriété.

Échangeur d'air : Le nettoyage du récupérateur de chaleur doit être fait au moins deux fois par année. Les conduits, le clapet d'évacuation et la prise d'air doivent être nettoyés aux trois à cinq ans.

Climatiseur : Bien qu'elle ne soit pas encore là, la chaleur arrivera bientôt. Le climatiseur mural est à nettoyer, à moins que ça ait déjà été fait à l'automne.

Fenêtres et porte patio : Vérifiez les joints d'étanchéité afin d'éviter des infiltrations d'eau.

« N'oubliez pas que, comme copropriétaire, vous avez la responsabilité d'informer le gestionnaire ou le syndicat de toutes fissures, tous bris ou dommages dans les parties communes à usage restreint, mais également dans votre partie privative. Comme syndicat ou gestionnaire, il est important de rappeler fréquemment cette responsabilité aux copropriétaires, dont au printemps. Plus vite on informe le gestionnaire ou le syndicat de copro-

priété du problème, plus vite il sera pris en charge et risque moins de devenir un gros problème », explique la gestionnaire d'expérience Marie-Ève Leblanc.



UN INDISPENSABLE : LE CARNET D'ENTRETIEN

« Le carnet d'entretien est un outil indispensable dans une copropriété. Il permet de garder des traces des dommages et des bris ainsi que des réparations faites au fil du temps. Que vous choisissiez un carnet papier ou un outil technologique, prenez des photos! Rien ne vaut une image pour comprendre ou se souvenir! »

– Marie-Ève Leblanc, gestionnaire de copropriété chez Gestion Immo Bonzai

ProTech IB
Division sciences du bâtiment

**LE GÉNIE-CONSEIL AU SERVICE
DES COPROPRIÉTAIRES**

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

SERVICES SPÉCIALISÉS

- Étude de fonds de prévoyance (LOI-16 et LOI-31)
- Carnet d'entretien
- Certificat d'état d'immeuble
- Inspection des façades (LOI-122)
- Structures de béton
- Plans et devis pour travaux
- Surveillance et contrôle qualité
- Gestion de projet clef en main



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

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

Vous pensez rénover votre copropriété ?

Commencez par notre garantie.

Que ce soit pour vos petits ou grands projets de rénovation, la garantie Qualité Rénovation vous offre la certitude de faire affaire avec un entrepreneur qualifié. Avec des contrôles de qualité à des moments clés du projet, vous bénéficiez également d'une protection en cas de vices cachés et vices de construction, et un service d'accompagnement en cas de réclamation.



**Renseignez-vous
dès maintenant !**

[acqresidentiel.ca/
qualite-renovation](http://acqresidentiel.ca/qualite-renovation)

1 800 956-7526

residentiel@acq.org



ACQ

RÉSIDENTIEL



ABATTAGE D'ARBRES : QUI PREND LA DÉCISION?

Un aménagement paysager et arboricole ajoute de la valeur aux propriétés et améliore la qualité de vie des résidents. Toutefois, il constitue également un enjeu d'entretien, de budget, de règlements et de processus décisionnel.



On entend souvent que les arbres sont les poumons de la Terre. Qu'en est-il cependant lorsque ceux qui se trouvent sur le terrain de la copropriété doivent être coupés? Est-ce un droit acquis? Y a-t-il des raisons qui justifient la coupe des arbres? Même si ce sont des arbres sur une propriété privée, a-t-on le droit d'en faire ce qu'on veut? Tant de questions méritent qu'on s'y attarde.

À QUI REVIENT LA DÉCISION DE COUPER UN ARBRE?

Un des copropriétaires se plaint d'un arbre et réclame sa coupe. Qui prend la décision de le couper ou non? Dans la grande majorité des

cas, l'arbre se situe sur une partie commune de la copropriété. Le copropriétaire doit donc d'abord informer le syndicat, et celui-ci effectuera les démarches afin de savoir si l'arbre doit être coupé ou non. Toutes les villes ont des règlements concernant l'abattage d'arbres. Il est vital de s'informer AVANT de couper un arbre, sinon l'amende pourrait être salée.

Le syndicat doit vérifier auprès du service d'urbanisme de sa municipalité quels règlements régissent la coupe d'arbres et comment obtenir un permis. Certaines municipalités demandent qu'un expert analyse l'arbre et produise un rapport, tandis que d'autres exigent l'avis d'un ingénieur avant de prendre la décision.

Le remplacement de l'arbre coupé peut aussi être exigé.

Dans certains cas, l'abattage d'arbres n'est pas la décision du syndicat ni le résultat d'une demande d'un copropriétaire. « Malheureusement toujours d'actualité, l'agile du frêne ravage rapidement et efficacement tous les frênes de nos territoires. On recommande de planifier le retrait des frênes pour éviter de se retrouver avec des arbres au dépérissement trop avancé, et donc plus dangereux, pour lesquels l'intervention deviendrait alors plus coûteuse étant donné des risques plus élevés », souligne Dominic Perugino de chez Arboplus.



VOTRE SOLUTION COMPLÈTE POUR LES DOMMAGES AUX BIENS

Nos équipes locales sont prêtes à intervenir en tout temps pour garantir la sécurité des occupants, quelle que soit la taille et les besoins spécifiques de la propriété.

SERVICES QUE NOUS OFFRONS:

-  **RESTAURATION APRÈS UN ÉVÉNEMENT CATASTROPHIQUE**
-  **RÉCUPÉRATION DES DOMMAGES CAUSÉS PAR L'EAU ET LES INONDATIONS**
-  **RÉCUPÉRATION DES DOMMAGES CAUSÉS PAR LE FEU ET LA FUMÉE**
-  **RECouvreMENT DES PERTES IMPORTANTES ET COMPLEXES**
-  **RÉDUCTION DE L'AMIANTE**
-  **ASSAINISSEMENT DES MOISSURES**
-  **PLANNIFICATION AVANT SINISTRE**



**POUR VOUS AIDER À
RESTAURER, RECONSTRUIRE
ET VOUS RELEVER.**

800.867.6726 | FIRSTONSITE.CA

Beneva le choix n° 1 pour assurer votre immeuble en copropriété

- Couverture sans limites incluse en cas de refoulement des égouts
- Un prix compétitif
- Aucune règle proportionnelle en cas de réclamation
- Assurance protection juridique des entreprises disponible à peu de frais
- Possibilité de toujours faire affaire avec le même agent spécialisé en assurance syndicats de copropriété
- Conseils personnalisés et accompagnement pour la sélection des couvertures d'assurance de votre immeuble en copropriété

Appelez-moi !

Yvan Montplaisir

Agent en assurance de dommages

Assurance France Sauvé inc.*

Agence en assurance de dommages

514 916-3148 | 1 888 916-3148

assurancefrancesauve.com

Les assurances de dommages sont souscrites par Société d'assurance Beneva inc. et distribuées par Beneva inc., agence en assurances de dommages et ses partenaires autorisés. En tout temps, seul le contrat d'assurance précise les clauses et modalités relatives à nos protections. Certaines conditions et exclusions s'appliquent.

* Partenaire autorisé de Beneva inc., agence en assurance de dommages | © 2023 Beneva. Tous droits réservés ^{MD} Le nom et le logo Beneva sont des marques de commerce de Groupe Beneva inc. utilisées sous licence.



Partenaire
autorisé

beneva

GESTION ABATTAGE D'ARBRES : QUI PREND LA DÉCISION ?



POPULATION D'ARBRES AU QUÉBEC

Depuis quelques années, la quantité d'arbres est en baisse au Québec, et les causes sont multiples : insectes, maladies, agriole du frêne, changements climatiques, urbanisation et mises en chantier. Il est de plus en plus difficile d'obtenir l'autorisation de couper un arbre, étant donné que la population d'arbres ne cesse de diminuer. Lorsque c'est possible, nous devrions les préserver.



LE CARNET D'ENTRETIEN POUR ÉVITER DES TRAVAUX OU DES DOMMAGES

Est-ce que le syndicat devrait examiner régulièrement les arbres sur le terrain de la copropriété et consigner ses observations dans le carnet d'entretien ?

Absolument. D'ailleurs, Éric Trépanier suggère de prendre chaque arbre en photo, chaque saison et chaque année, afin de garder des traces visuelles des arbres sur le terrain de la copropriété et de documenter leur évolution au fil des ans. « Prendre en photo le sol autour de l'arbre, l'arbre sous différents angles et son feuillage donne aussi des informations pertinentes à garder dans le carnet d'entretien. »

N'hésitez pas à consulter un arboriculteur, qui pourra analyser les arbres de la copropriété et vous dire si une taille est nécessaire et à quelle fréquence.

- **Vieux arbres** : une analyse aux cinq à sept ans est recommandée.
- **Jeunes arbres** : une analyse aux trois à cinq ans est recommandée.

Les jeunes arbres ont besoin d'être élagués plus souvent afin de mieux pousser. C'est ce qu'on appelle un élagage structurel.

« Les arboriculteurs offrent leurs services d'expertise gratuitement. Chaque copropriété devrait profiter de leur savoir pour faire un plan global de sa petite forêt urbaine, parce que, avant même de songer à la valeur de la propriété, la santé des arbres joue un plus grand rôle que l'on pense dans notre écosystème », conseille Dominic Perugino d'Arboplus.

ÉTAPES À RESPECTER

1. Consulter le service d'urbanisme de la municipalité pour connaître les règlements concernant l'abattage d'arbres, les conditions exigées, ce que vous devez fournir comme documents (analyse de l'arbre ou des arbres, photos, certificat de localisation pour l'emplacement, etc.).
2. Lors d'une assemblée, faire voter les copropriétaires présents ou représentés par procuration. Selon l'article 1097 C.c.Q., modifié avec la Loi 16, pour considérer la demande comme acceptée, 75 % des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée doivent être en faveur.
3. Présenter votre dossier au service d'urbanisme de la municipalité avec tous les documents requis et demander un permis pour la coupe d'arbres.
4. Mandater un expert en coupe d'arbres. Sachez que vous ne pourrez procéder à l'abattage sans l'accord de l'assemblée ET l'accord de la municipalité. Les deux sont essentiels.



VRAI OU FAUX? LES ARBRES CAUSENT DES DOMMAGES.

Vrai et faux...

De forts vents peuvent faire remuer les branches, les faisant frôler le revêtement extérieur, ce qui provoque des dommages. Quant aux racines, celles-ci ne brisent pas les tuyaux intentionnellement.

« Les arbres veulent grandir et pour cela, ce sont des opportunistes : s'il y a un trou dans une canalisation, les racines vont s'y introduire et causer des dommages », explique Éric Trépanier, paysagiste chez Élagage M.C.

PAROLE D'ARBORICULTEUR!

Éric Trépanier, paysagiste chez Élagage M.C., offre de précieux conseils pour un aménagement arboricole intelligent qui perdure.

- Choisir la bonne espèce d'arbre pour votre environnement. On évite ainsi certains frais, puisqu'un arbre à sa place demande moins d'entretien. Le mot d'ordre : le bon arbre au bon endroit!
- Choisir le bon arbre pour la ville ou la banlieue est important. L'environnement de la ville peut parfois être plus rude pour certaines espèces d'arbres.
- Privilégier la variété pour l'écosystème.
- Voir à la qualité du sol parce qu'elle influence le développement de l'arbre. Un sol qui ne lui convient pas pourrait ralentir sa croissance, le feuillage pourrait être moins dense, etc.
- Entretenir régulièrement les arbres (élagage) permet aussi de contrôler la pousse. « Attention, couper des branches de 10 cm ou plus est absolument à proscrire! Ça apporte plus de problèmes que de solutions », prévient-il.

Lorsque viendra le moment de planter un ou plusieurs arbres, un certificat de localisation à jour permettra de connaître les contraintes à respecter (emplacement des aqueducs, égouts, lignes de téléphones ou d'électricité) et les limites du terrain. Ainsi, votre arboriculteur pourra faire une meilleure planification de l'aménagement sur le long terme, et peut-être ainsi éviter d'avoir à couper des arbres. ▣



Leur vie ne tient qu'à un fil.

Protégeons-les!

Solutions d'accès
et de sécurité
des travaux en hauteur.

- Ancrage
- Bossoir
- Cabine de toit
- Garde-corps
- Ligne d'avertissement
- Ligne de vie
- Syam
- Projets spéciaux



514 385.4686 | INTOINC.COM



ACTUALITÉS | RETOUR SUR LA COP28

GESTION DE NOTRE IMPACT SUR LE CLIMAT : RETOUR SUR LA COP28



par **Marie-Christine Demers**, envoyée spéciale à la COP28

En décembre dernier, la 28^e conférence des Nations Unies sur le climat (COP28) à Dubaï, aux Émirats arabes unis, réunissait des représentants officiels de plus de 150 pays ainsi que des milliers de représentants d'organisations non gouvernementales et de la société civile, comme des gens d'affaires, de partout dans le monde.

Présente sur le terrain comme consultante en stratégie, ESG et affaires publiques, notre collaboratrice Marie-Christine Demers* a suivi notamment des dossiers d'innovations concernant la gestion des effets du climat et des interactions entre le climat et les impacts sur la biodiversité. Elle a porté une attention particulière aux éléments dignes d'intérêt pour les lecteurs du *Condoliation*.



COP²⁸
UAE

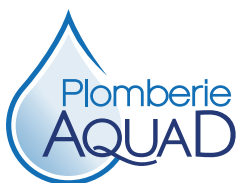
* Depuis la rédaction de ce billet, Marie-Christine Demers occupe de nouvelles fonctions et n'est plus consultante.



Pour en finir avec les dégâts d'eau

La solution clé en main exclusivement consacrée aux immeubles à condos depuis 2016!

- ✓ Entrepreneur général RBQ
- ✓ Entrepreneur en plomberie (CMMTQ)
- ✓ Installation de détecteurs et de valves motorisées sans sous-traitant
- ✓ Centrale de surveillance
- ✓ Assistance téléphonique 24/7 sans frais
- ✓ Application gratuite pour recevoir les alertes des détecteurs sur vos cellulaires
- ✓ Inspections annuelles
- ✓ Financement jusqu'à 60 mois



Notre nouvelle division **Plomberie AquaD** s'occupe de tous vos besoins en plomberie!

RBQ Entrepreneur général
5725-6638-01



Membre installateur certifié



Demandes de soumission:
514 375-5678, poste 4

securiteaquadetect.com
info@securiteaquadetect.com





L'ARCHIV.
GESTIONNAIRE IMMOBILIER
MULTIRÉSIDENTIEL | CONDO | COMMERCE | BUREAU

CE QUI NOUS DISTINGUE

- OFFRE DE SERVICES COMPLÈTE
- PROFESSIONNELS QUALIFIÉS MULTIDISCIPLINAIRES
- TRANSPARENCE ET DISPONIBILITÉ
- RÉSEAU DE FOURNISSEURS DE CONFIANCE ÉTABLI
- TRANQUILLITÉ D'ESPRIT
- GAGNANT NOUVELLE ENTREPRISE DE L'ANNÉE (3 ANS ET MOINS)

PLUSIEURS FORAITS SONT DISPONIBLES
+ BÉNÉFICIEZ D'UN RABAIS DE 10% SUR CONTRATS DE DEUX ANS

(450) 326-4692 | INFO@LARCHIV.COM



• DEPUIS 1960
Labrecque
PLANCHER • DÉCOR

SERVICES

- + ESTIMATION
- + INSTALLATION
- + LIVRAISON
- + ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ
- + BOIS FRANC, BOIS D'INGÉNIERIE, FLOTTANT, CÉRAMIQUE, TAPIS, LATTES DE VINYLE

+ ESCOMPTE OFFERTS AUX MEMBRES RGCQ ET AUX CO-PROPRIÉTAIRES

Pour l'ambiance dont vous rêvez!

418-682-3131
688, St-Vallier Ouest
plancherlabrecque.com



ACTUALITÉS

GESTION DE NOTRE IMPACT SUR LE CLIMAT : RETOUR SUR LA COP28

Au-delà des pourparlers sur les textes officiels, cette rencontre internationale de haut niveau fut une occasion de mettre de l'avant de nouvelles pratiques et des inventions qui peuvent contribuer à réduire ou prévenir les effets des changements climatiques, voire carrément les empêcher. Plusieurs approches et innovations sont pensées à l'échelle humaine pour que tous puissent jouer un rôle concret.

LA COP28 EN BREF

Du 30 novembre au 13 décembre 2023, les quelque 85 000 participants à la 28^e conférence des Nations Unies sur le climat ont dressé un premier « bilan mondial » des efforts déployés pour lutter contre les changements climatiques dans le cadre de l'Accord de Paris (adopté lors de la COP21 en 2015).

La lenteur des progrès de la réduction des émissions de gaz à effet de serre a été décriée. Les pays ont abordé le renforcement de la résilience, les fluctuations du climat, ainsi que le soutien financier et technologique insuffisant aux populations vulnérables. Ils ont pris la décision d'accélérer l'action dans tous les domaines d'ici 2030. Par exemple, dans le cadre de leur prochain cycle d'engagements climatiques, les pays visent à accroître la transition des combustibles fossiles vers les énergies renouvelables.

QUELS IMPACTS AU QUOTIDIEN?

Comme c'est le cas de toutes les ententes internationales, les gouvernements qui se sont engagés doivent maintenant développer une approche de mise en œuvre qui résonne dans leurs réalités respectives. En d'autres termes, pour passer de la parole aux actes, leur engagement exige de déployer des politiques publiques et des réglementations qui permettent d'atteindre les objectifs de l'entente.

Concrètement, au quotidien, cela pourra se traduire par des mesures pour favoriser la production et la consommation d'énergies renouvelables et d'autres pour encadrer davantage la production, la distribution ou la consommation de combustibles fossiles. La gestion des gaz à effet de serre ne touche pas non plus seulement le secteur de l'énergie; d'autres, comme ceux de la construction et de l'agriculture, sont particulièrement émissifs. Chaque pays a la flexibilité de décider où il visera réduire ses émissions. En dernière analyse, que ce soit directement ou indirectement, ces décisions représenteront une pression supplémentaire sur chacun d'entre nous pour que, individuellement et collectivement, nous changions certaines de nos habitudes.

À l'échelle de nos copropriétés, cela pourra se traduire par des incitatifs pour favoriser des constructions neuves zéro émission ou encore pour rénover en utilisant des technologies et des matériaux qui permettent de réduire les émissions inhérentes à nos bâtiments (lors des travaux de construction comme dans leur cycle de vie utile). La gestion de l'énergie grâce à l'efficacité énergétique demeure le nerf de la guerre pour le parc immobilier existant.

Nos futurs choix devront donc être marqués du souci de réduire notre empreinte pour que nous puissions tous contribuer à l'effort collectif de réduction que requiert la gestion du climat à l'échelle mondiale.



ADIEU LES DÉGÂTS D'EAU!

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

Contrôle global du bâtiment avec Sinopé Smart Systems

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

Interface intuitive pour les copropriétaires

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



Communication Wi-Fi maillée

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



Fermeture de la valve facilitée

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



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



sinopé

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

Conçu au Québec



DES INNOVATIONS INSPIRANTES DANS TOUS LES SECTEURS DU BÂTIMENT

Justement, à quoi peut-on s'attendre dans l'avenir? Une meilleure isolation et une gestion optimisée de la consommation d'énergie étaient deux des thèmes abordés, lesquels demeurent déterminants.



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

Contactez nous via
Reclamationscondo@crawco.ca

Sans grande surprise, la majorité des innovations observées avait trait à l'Internet des objets. Les maisons connectées le seront certainement encore davantage. Il faut donc s'habituer à la présence de la technologie dans nos vies, mais aussi à faire des choix écoénergétiques en s'appuyant sur cet outil qui permet de consommer mieux, moins et à des moments mieux choisis.

Au-delà des outils technologiques présentés, les pavillons dédiés aux innovations mettaient également de l'avant différents types de nouveaux revêtements pour l'isolation des bâtiments, comme de nouveaux alliages, notamment développés en utilisant intelligemment les ressources de la nature (les propriétés écoénergétiques de certaines matières qui se trouvent dans la nature).

Repenser le design de nos bâtiments était un autre thème qui n'a pas fini de faire couler de l'encre! Mentionnons entre autres l'intégration à même la structure d'éléments comme des panneaux solaires pour optimiser l'utilisation de la chaleur du soleil, non seulement pour la chauffe, mais également pour emmagasiner cette énergie afin qu'elle soit utilisée plus tard dans la journée. Elle pourrait même être partagée sur le réseau électrique. Ces systèmes de panneaux solaires peuvent générer assez d'énergie pour répondre à jusqu'à 50 % des besoins énergétiques d'immeubles ou carrément compenser le carbone consommé sur une durée de vie de 60 ans.

En visitant Dubaï, j'ai d'ailleurs pu en observer un « en action » : un bâtiment équipé d'une coquille extérieure composée de modules photovoltaïques 3D en forme de nid d'abeilles dont les panneaux se déployaient à tour de rôle, telles des ailes de papillons, au gré du déplacement du soleil, pour capter et emmagasiner la lumière d'un côté, mais également pour isoler et préserver le bâtiment de la forte chaleur durant la journée. En plus d'être construit de manière intelligente, ce bâtiment est une œuvre d'art en mouvement!



Instaltech Portes et fenêtres

division immeuble multi-logements

POURQUOI FAIRE AFFAIRE AVEC INSTALTECH POUR VOTRE IMMEUBLE?

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



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

www.instaltech.ca



RBQ 5612-4811-01



ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE
CARNET D'ENTRETIEN
INSPECTION THERMOGRAPHIQUE

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

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

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

514 607.0000

efp@diligenceinspection.ca

GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS DE TOUTES TAILLES

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



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

Tél : 514 389-0101

www.gestioncorev.com
info@gestioncorev.com

Service d'urgence 24/7

PRUD'HOMME MERCIER & ASSOCIÉS
ÉVALUATEURS AGRÉÉS
CONSEILLERS EN IMMOBILIER

Fabien Prud'Homme, É.A.
Président

514.844.4431 poste 25

fprudhomme@pmea.ca

514.946.7648

www.pmea.ca

88, rue Prince, bureau 201, Montréal (Qc) H3C 2M8



Commercial · Industriel · Résidentiel

Inspection
Nettoyage
Réparation
Lavage à pression

Rosalie Perreault

Directrice du
développement des affaires

450 933-4014 #102

rperreault@airventilation.ca
airventilation.ca

RBQ : 5731-8230-01



L'application Irokko : une solution québécoise à un enjeu global

Nous avons tous entendu parler des crédits compensatoires, mais il existe plusieurs manières de contribuer, au-delà des pistes susmentionnées. Certaines applications nous donnent l'heure juste sur nos propres émissions et font le bilan, nous montrant où des changements peuvent être apportés.

L'application québécoise Irokko permet de les comptabiliser. Le fondateur de l'entreprise qui a développé cette appli unique, Saliou Diallo, est un invité de marque de la COP depuis plusieurs années. M. Diallo était également présent à la COP28 à Dubaï, et j'ai eu le plaisir de m'entretenir avec lui.

« Avec l'écoanxiété qui se développe dans la société, cette application disponible en plusieurs langues a été créée pour donner une solution concrète aux citoyens afin qu'ils puissent mesurer et compenser leurs émissions de GES liées notamment à leur résidence ou à leur appartement et les compenser en plantant un arbre dans l'un des sites identifiés au sein de l'outil au Canada, en France, au Pérou ou au Guatemala », explique M. Diallo.

En effet, la preuve n'est plus à faire que les arbres agissent comme filtre naturel pour le carbone et peuvent ainsi contribuer à réduire de manière efficace les effets des émissions.

Comment ça marche?

Des gages de qualité

La plantation d'arbres n'a pas toujours eu bonne presse. En effet, quelques scandales ont révélé que certains fonds récoltés par d'autres n'avaient pas toujours servi à la plantation ou que les arbres avaient été plantés sur des sites qui n'avaient aucun sens, par exemple qui avaient fait l'objet d'un déboisement par la suite.

Afin de se prémunir contre de tels problèmes et d'atteindre l'objectif de manière éthique, l'équipe d'Irokko a mis en place une démarche visant à s'assurer que son projet respecte des standards de haute qualité. En plus d'être certifiée ISO 14064-2, une norme internationale qui encadre rigoureusement les projets de réduction des GES, l'équipe a développé des partenariats avec des coopératives forestières certifiées. En France, elle a obtenu le Label Bas

Carbone. Au Québec, leur projet de plantation de New Richmond en Gaspésie a obtenu en mars 2023 la reconnaissance Gold Standard (qui est l'une des plus hautes distinctions).

Les arbres sont par la suite plantés uniquement en zones rurales sur des terres en friches (qui ne sont plus disponibles pour l'agriculture ni pour d'autres fins).

Afin de trouver des sites, l'équipe aura mené des consultations publiques avec les municipalités avant le reboisement pour s'assurer que les parcelles sur lesquelles les plantations seraient effectuées ne feront pas l'objet de réquisitions éventuelles pour construire des habitations ou des sites industriels. L'objectif, c'est de planter des forêts centenaires.

Par la suite, les arbres seront généralement plantés en lots durant des périodes précises pour le reboisement (au Québec, entre mai et octobre) puis, après la plantation, il y aura validation. Une firme externe viendra pour s'assurer de la qualité du travail. On va tenir compte du type d'essence d'arbre, mesurer la taille, le diamètre et prendre les données GPS de même que des photos. Cet exercice de validation sera répété aux années un, trois et cinq, puisque ce sont les cinq premières années qui sont les plus cruciales pour le développement des arbres. Au bout de cinq ans, une vérification externe sera effectuée pour s'assurer qu'il n'y a pas eu mortalité ou maladie. Si c'est le cas, les arbres seront remplacés automatiquement.

UNE AUTRE APPLICATION POUR VOS PROJETS DE RÉNOVATION

Une autre application pour les secteurs institutionnel et des affaires est présentement en phase de pré-lancement et devrait être disponible dès le printemps si tout va bien. Cette dernière, nommée Démotik, permettra d'établir le bilan d'émissions et les compenser de la même manière.

Fait d'intérêt, si vous souhaitez entreprendre des travaux de rénovation, l'application Démotik, grâce aux données issues du secteur de la construction, devrait pouvoir comptabiliser les émissions associées.



A1 CONDO
GESTION DE COPROPRIÉTÉS
CO-PROPERTY MANAGEMENT

20
ANS
DEPUIS 2004

GESTION DE COPROPRIÉTÉ

Nous desservons toutes les régions du Québec

**OFFRE UNIQUE POUR LES PETITES
COPROPRIÉTÉS DE 20 UNITÉS ET MOINS**

- Garantie du meilleur service à la clientèle (7 jours sur 7)
- Aucun frais d'intégration (transfert de vos dossiers)
- 1^{er} mois de gestion sans frais (gratuit)
- Garantie du gel de prix des honoraires de gestion (pas de hausse annuelle tant que vous êtes client)

Appelez-nous dès maintenant pour obtenir une soumission
Sylvain Clermont, Vice-président 514 819-0227

5890, Avenue Monkland, bureau 16, Montréal Qc H4A 1G2
www.a1condo.ca / (514) 666-0222 / info@a1condo.ca

Votre copropriété, notre engagement : Ensemble, sécurisons votre patrimoine.



Claude Paquette
Courtier en assurance de dommages
claud.paquette@inversa.com
450 781.6560 #257

**CERTIFICATION EN GESTION DE
COPROPRIÉTÉ**



Synex | Inversa
Assurance™ Cabinet en assurance de dommages
et services financiers



ACTUALITÉS

GESTION DE NOTRE IMPACT SUR LE CLIMAT : RETOUR SUR LA COP28

QUELQUES PISTES CONCRÈTES POUR AGIR

À la lumière des informations recueillies lors de cette participation à la COP28 et en rappel, voici quelques **pistes** à notre portée à l'échelle de nos copropriétés.

- Entamer un bilan de ses propres émissions, en portant attention aux choix qui sont faits en matière de types d'énergie consommée, de déplacements et de carburants utilisés, ainsi qu'à ses choix alimentaires, entre autres. Nous présentons plus bas une application mobile qui permet d'avoir un portrait global.
- Gérer sa consommation d'énergie en visant plus d'efficacité : être sensible à l'utilisation de l'eau chaude, aux lumières laissées allumées, à la température maintenue selon les heures de la journée, etc. Établir et divulguer la cote énergétique des bâtiments est une mesure qui s'impose de plus en plus.
- Utiliser les outils qui sont déjà à notre portée : par exemple, intégrer à nos habitudes l'usage des appareils de domotique pour gérer des fonctions essentielles comme le chauffage, l'éclairage, etc. (si notre condo en est équipé) ou s'inscrire aux options offertes par Hydro-Québec, etc.
- Lors de nos prochains travaux de rénovation, porter attention aux types d'appareils utilisés ainsi qu'aux matériaux et aux options offerts en magasins (certains détiennent des certifications éco-énergétiques ou ont des propriétés qui permettent de réduire les émissions). À noter que les gouvernements offrent des subventions en appui à ces choix; le gouvernement du Québec propose le programme Rénoclimat et, de son côté, le gouvernement canadien a déployé l'Initiative canadienne pour des maisons plus vertes.
- Lorsque possible, opter pour des solutions communes avec ses voisins, qui diminueraient non seulement les émissions, mais aussi les coûts associés (pratiques souvent connues sous le terme « économie de partage ou collaborative » : partager de l'équipement d'entretien et des véhicules ou encore faire du covoiturage avec ses voisins pour des petites commissions, etc.

On voit souvent le défi des changements climatiques comme une énorme montagne à escalader, effrayante, plus grande que nature. Or, chaque geste compte et nous rapproche du sommet. Il est important de s'encourager et de se soutenir pour les poser. De plus en plus d'options s'offrent à nous pour gérer nos impacts. Ces outils, souvent technologiques, nous sensibilisent par ailleurs à nos comportements qui, eux, dictent nos choix. Nous avons plus de pouvoir que nous ne le croyons à cet égard et pouvons tous faire une différence. C'est ce que la COP28 m'aura confirmé. 

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

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



AGRÉÉE
RGCQ
 FONDS DE
 PRÉVOYANCE

cossettetouchette.com

spe
 VALEUR ASSURABLE

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

PARTOUT AU QUÉBEC

Robert Plante, président

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

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

L'EXPÉRIENCE FAIT LA DIFFÉRENCE



Résidentiel / Commercial / Industriel

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

G.A.P.i. immeubles inc.

Georges Fallah, Architecte

(514) 946 8807

*Expert en Enveloppe du
 Bâtiment*

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





AVOCATS LAWYERS

Des avocats qui font la différence
avec une expertise confirmée



M^e Yves Papineau



M^e Olivier Charbonneau



M^e Philippe Gagnon-Marin



M^e Maxime Laflamme-Leblond



M^e Karl Michel



M^e Patrick Cooper

Notre équipe saura vous accompagner et répondre
à tous vos besoins en matière de copropriété

Consultation et formation | Médiation et arbitrage | Représentation devant les tribunaux
Présidence d'assemblées | Recouvrement de charges communes
Modification de la déclaration de copropriété | Assemblées de transition



(514) 842-8891



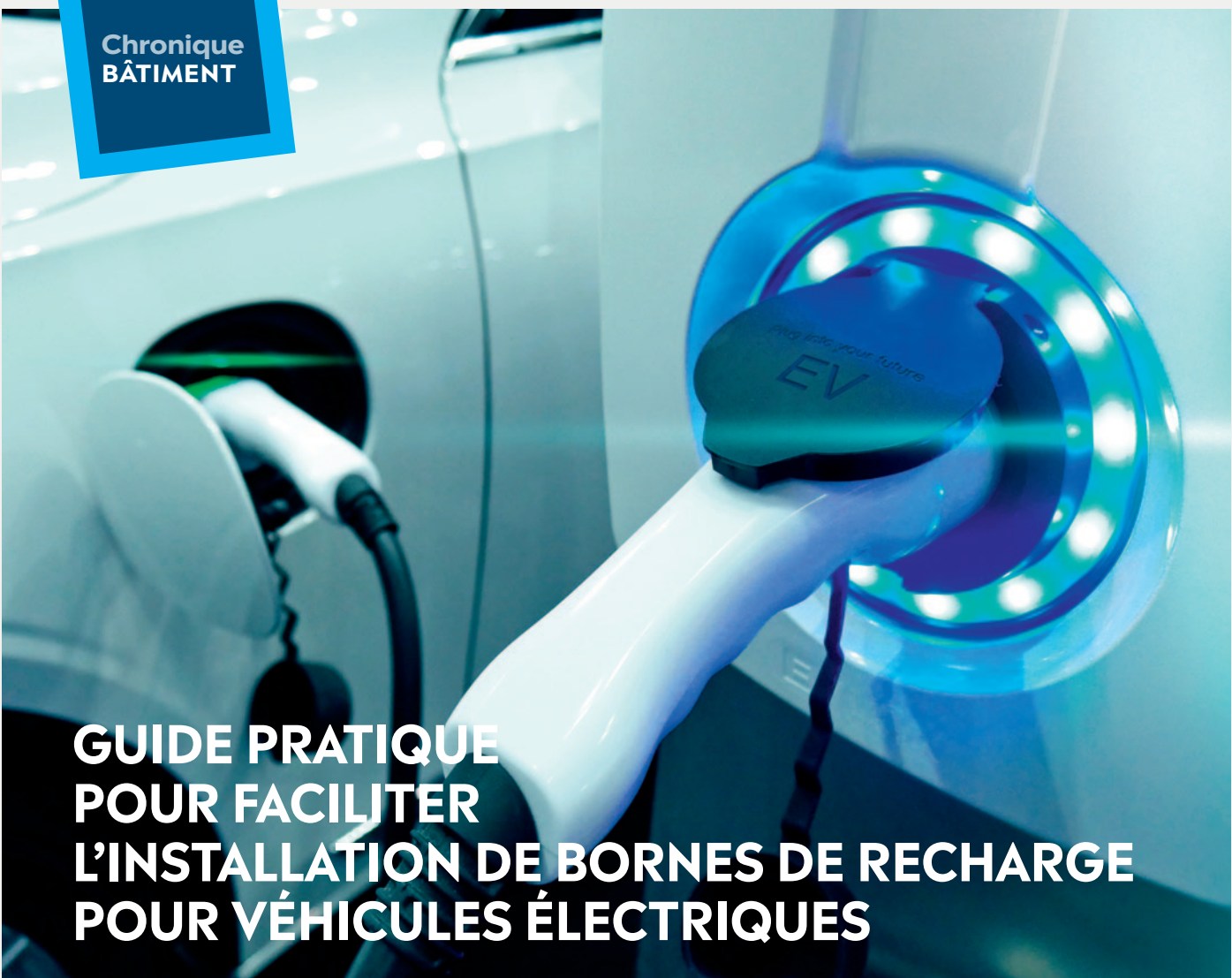
<https://www.ljt.ca>



ljtavocats



LJT Avocats Lawyers



GUIDE PRATIQUE POUR FACILITER L'INSTALLATION DE BORNES DE RECHARGE POUR VÉHICULES ÉLECTRIQUES

L'évolution dynamique du paysage automobile vers l'électrification des transports au Québec suscite une demande sans précédent pour des infrastructures de recharge adaptées. De plus, l'interdiction de vendre des véhicules neufs à essence dès 2035 rend nécessaire l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques, particulièrement dans les copropriétés.

Le Québec connaît une hausse significative de l'adoption des véhicules électriques (VÉ), encouragée par des politiques gouvernementales favorables, comme la *Stratégie québécoise sur la recharge des véhicules électriques*. Cette stratégie nationale s'articule d'ailleurs autour de deux cibles à atteindre d'ici 2030 :

1. C'est 35 % des places de stationnement dans les bâtiments multilogements, soit environ 600 000 places, qui seront adaptées pour permettre l'installation de bornes de recharge; et

2. Le Québec disposera de 6700 bornes de recharge rapide publiques et de 110 000 bornes de recharge publiques de niveau 2. Au Québec, le nombre de VÉ devrait passer à 1,5 million, soit 30 % du parc automobile québécois, en 2030.

La transition vers la mobilité électrique s'accélère et requiert des infrastructures de recharge adaptées, notamment dans les copropriétés. Cependant, ce processus ne vient pas sans son lot de défis uniques, allant de l'évaluation des besoins précis à la répartition équitable des coûts entre les copropriétaires.

Quelles sont les étapes essentielles à suivre pour mener à bien un projet d'installation de bornes de recharge au sein des copropriétés? De la planification initiale à la gestion opérationnelle, aux aspects techniques et juridiques, *Condoliation* explore les défis, les solutions et les meilleures pratiques pour réussir un projet d'installation de bornes de recharge, tout en contribuant à la transition vers une mobilité plus durable.

BÂTIR UNE STRATÉGIE ADAPTÉE ET DURABLE

Pour les propriétaires de VÉ qui habitent des bâtiments multilogements, l'installation d'une borne de recharge à domicile peut constituer une occasion de maintenir ou d'augmenter la valeur marchande de leur bien immobilier. Cependant, la démarche peut être complexe et coûteuse comparativement aux logements individuels où une borne peut être ajoutée et utilisée plus facilement. Cela implique des aspects techniques, juridiques, financiers et organisationnels. Par où commencer?

Cadres réglementaire et normatif

D'abord, il importe de comprendre les lois et règlements en vigueur, y compris les exigences de sécurité électrique et les règles propres à la copropriété. Bien que l'installation de bornes de recharge ne soit pas encore obligatoire dans les copropriétés au Québec, la tendance est à la hausse. De plus en plus de promoteurs immobiliers intègrent des bornes de recharge dans leurs nouveaux projets pour attirer une clientèle soucieuse de l'environnement. Bien que le chapitre «Bâtiment» du *Code de construction* exige désormais qu'un pourcentage des stationnements dans les nouveaux bâtiments soient électrifiés, seules quelques municipalités ont des réglementations propres aux bornes de recharge en copropriété. Dans certains pays, comme en France, l'installation de bornes de recharge est maintenant obligatoire dans les copropriétés neuves!

Il n'en demeure pas moins primordial de se conformer aux réglementations en vigueur lors de l'installation de bornes de recharge en copropriété. Les réglementations du *Code de construction* et du *Code de sécurité électrique du Québec* définissent les normes à respecter pour garantir la sécurité et la conformité des infrastructures électriques. Dans cette démarche, l'entrepreneur et le maître électricien seront les interlocuteurs compétents à solliciter pour obtenir les informations nécessaires.

Planification et vision : évaluation des besoins et décision des copropriétaires

Avant de se lancer dans un projet d'installation de bornes de recharge, il est essentiel pour le syndicat de copropriété d'évaluer les besoins précis de l'immeuble, mais également des copropriétaires. Il est crucial de ne pas sauter les étapes préliminaires pour définir clairement les besoins du projet avant de solliciter des soumissions. On évite ainsi aux entrepreneurs de perdre du temps et on s'assure d'obtenir une demande de soumission plus efficace. Il est recommandé de demander initialement une soumission pour obtenir un prix budgétaire, qui peut ensuite être présenté aux copropriétaires lors d'une assemblée.

Licence RBQ : 8312-3349-20

LES CONSTRUCTIONS



TREMCO

Réfection d'enveloppe de bâtiment

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

450 621-2120

info@constructionstremco.com

www.constructionstremco.com

netcor

Maître de l'art
ENTRETIEN MÉNAGER



- ✓ Ménage régulier
- ✓ Service de surintendance
- ✓ Lavage de tapis
- ✓ Lavage de vitres
- ✓ Entretien de garage, etc...

www.netcorplus.ca

514.783.1460

CHRONIQUE BÂTIMENT

GUIDE PRATIQUE POUR FACILITER L'INSTALLATION DE BORNES DE RECHARGE POUR VÉHICULES ÉLECTRIQUES

Une étude de capacité est essentielle dès le départ pour définir une stratégie optimale de gestion de l'énergie disponible dans l'immeuble. La réalisation d'une étude approfondie permet d'évaluer la capacité électrique disponible dans l'immeuble, conformément aux normes du *Code de l'électricité du Québec*. Cette évaluation est indispensable pour déterminer quels sont les systèmes adéquats à installer, à partir de l'infrastructure électrique existante, pour assurer une gestion d'énergie efficace. Avec la technologie actuelle, il est rarement nécessaire d'augmenter la capacité de l'entrée électrique ou d'ajouter de l'énergie.

En copropriété, le problème ne réside pas tant dans l'aspect technique des projets que dans la procédure de vote. Par exemple, lorsqu'un copropriétaire propose un projet, le premier réflexe du conseil d'administration est souvent de demander des soumissions sans clarifier les besoins énergétiques, le système à installer ou l'approche à adopter.

Idéalement, il faudrait suivre des étapes préliminaires et évaluer l'intérêt des copropriétaires», souligne William Lemay-Choquette, conseiller sénior, stratégie multilogements chez Murbly, une plateforme qui centralise les informations, offre des conseils et un accompagnement aux syndicats de copropriété pour leurs projets d'électrification, ainsi que des ressources et des outils pour faciliter l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques dans les immeubles en copropriété.

Les travaux d'installation de bornes de recharge dans une copropriété sont considérés comme des améliorations ou des transformations des lieux, apportant des avantages nouveaux à l'immeuble. Selon le *Code civil du Québec*, une autorisation de la majorité renforcée des copropriétaires est nécessaire pour entreprendre ces travaux, soit 75 % des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. William Lemay-Choquette recommande d'ailleurs de demander une soumission budgétaire en amont pour planifier avec précision et éviter les surprises. En donnant ce prix lors d'une assemblée d'information ou d'une assemblée spéciale, le syndicat garantit une transparence et une compréhension accrues, évitant ainsi les présentations hâtives et les décisions mal informées en assemblées générales annuelles.

Advenant l'approbation du projet, des modifications à la déclaration de copropriété sont requises pour définir les responsabilités, les modalités d'exécution des travaux et les composantes de l'installation.

De plus, une réflexion sur les réglementations de copropriété sera aussi nécessaire pour clarifier les responsabilités et les droits des copropriétaires concernant les bornes de recharge.

Le respect des formalités prévues dans la déclaration de copropriété est fondamental pour garantir que les travaux sont réalisés de manière professionnelle et dans l'intérêt de tous les copropriétaires. Il incombe donc au syndicat de surveiller les travaux, de s'assurer qu'ils sont effectués par des professionnels qualifiés dans le respect de la réglementation en vigueur et qu'ils ne compromettent pas l'intégrité de l'immeuble. L'objectif final est de garantir que les modifications apportées à l'immeuble sont appropriées et avantageuses pour l'ensemble des copropriétaires, mais aussi pour la propriété. L'aspect technique peut sembler complexe, mais une fois les choix technologiques faits, le défi réside dans la planification et l'approche du projet.

Pour ce faire, William Lemay-Choquette rappelle qu'il est important d'impliquer les copropriétaires dans le processus. Un sondage (ou plusieurs) est souvent nécessaire pour évaluer leur intérêt et déterminer si un projet global est envisageable ou s'il est préférable de se concentrer sur des installations individuelles. Une fois les besoins identifiés, il est alors possible de solliciter des soumissions, ce qui était souvent une lacune dans le passé en raison du long cycle de vente en copropriété, pouvant aller jusqu'à deux ans.

Installation individuelle ou commune?

Une fois les besoins évalués, le syndicat peut envisager l'installation des bornes de recharge selon deux approches : individuelle ou globale. L'approche individuelle implique que chaque copropriétaire est responsable de l'installation et des coûts associés à sa propre borne de recharge, tandis que l'approche globale consiste à installer des infrastructures communes pérennes assurant l'uniformité des futures installations. Des travaux dans la salle électrique, l'installation de boîtes de jonction et d'un chemin pour les câbles dans le garage représentent en général l'essentiel des infrastructures à installer.

En matière de gestion énergétique en copropriété, et dans le processus d'installation, il existe trois situations possibles : les compteurs accessibles, les compteurs inaccessibles, et une combinaison des deux. Chaque situation nécessite sa propre approche et le choix entre différents types de systèmes de gestion d'énergie, tels que les contrôleurs de charge, les panneaux intelligents ou les bornes connectées.

Si l'on souhaite connecter directement les bornes de recharge aux logements, on peut le faire grâce à des contrôleurs de charge installés dans les salles électriques. Cette approche permet aux copropriétaires de gérer leur propre consommation d'électricité sans frais supplémentaires.

eddie

eddie.eco



Simple. Intelligent. Innovant. La solution SGÉVÉ+ par Eddie vous permet d'électrifier tous les types d'immeubles à moindre coût avec une gestion optimale des recharges et un suivi en temps réel.

info@eddie.eco

+1 581-814-7268

**3, 2, 1
Rechargé**



**Planter et gérer
jusqu'à quatre fois
plus de bornes**

avec le système de gestion
d'énergie pour véhicule
électrique Eddie



propulsé par **AXSO**
— par Hydro-Québec



Gardez vos bassins en santé

Odyssée Aquatique vous offre une gamme complète de services pour vos piscines, spas et fontaines.

- Constructions neuves et rénovations
- Réparations
- Entretien
- Analyses chimiques et bactériologiques
- Registre, plan d'entretien et plan budgétaire
- Formation personnalisée

RBQ: 5742-3287-01

450.680.1698



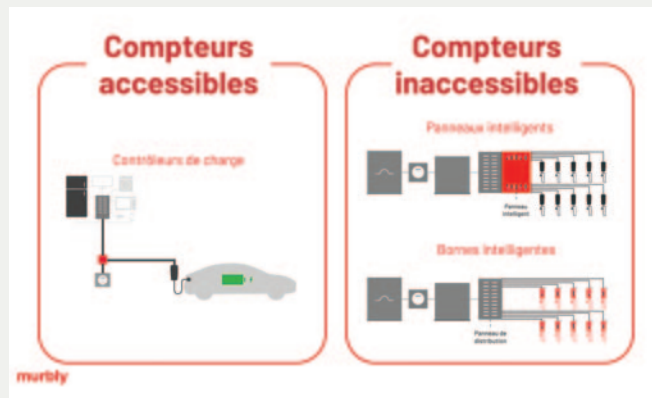
VOTRE PARTENAIRE DE CONFIANCE



Danielle Macpherson
présidente

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

CHRONIQUE BÂTIMENT GUIDE PRATIQUE POUR FACILITER L'INSTALLATION DE BORNES DE RECHARGE POUR VÉHICULES ÉLECTRIQUES



Cependant, dans les cas où les compteurs sont inaccessibles, d'autres solutions doivent être envisagées, puisque la source d'alimentation des bornes de recharge est commune. Elles peuvent inclure l'installation de panneaux intelligents qui contrôlent localement la gestion de l'énergie ou de bornes connectées qui communiquent entre elles pour optimiser l'utilisation de l'électricité et offrir une gestion efficace de l'énergie.

Il est important de noter que ces systèmes peuvent nécessiter l'ajout d'infrastructures, comme des interrupteurs, des compteurs et des transformateurs, ce qui pourrait augmenter les coûts et la complexité de l'installation. En outre, les connexions Wi-Fi utilisées par certains systèmes peuvent poser des défis dans les stationnements à plusieurs étages en raison de la qualité de la connexion.

PASSER À L'ÉLECTRIQUE : COMBIEN ÇA COÛTE ET QUI PAIE?

La mise en place de bornes de recharge pour véhicules électriques dans un contexte de copropriété comporte plusieurs considérations financières importantes. Le financement peut provenir du fonds d'opérations, d'une cotisation spéciale auprès des copropriétaires ou d'un financement externe, sous réserve de l'approbation de l'assemblée des copropriétaires; il ne peut pas provenir du fonds de prévoyance. Une autre avenue à considérer est la création d'un fonds distinct réservé à la recharge; une telle mesure permettra d'assurer le financement et l'entretien à long terme de l'infrastructure de recharge.

Le coût d'installation d'une borne de recharge dans un immeuble multilogements comprend non seulement le prix de la borne elle-même, mais également les coûts de main-d'œuvre, des matériaux, de raccordement et éventuellement les frais liés aux modifications de l'installation électrique existante. Ce coût global peut être de deux à dix fois supérieur au prix de la borne, en fonction de divers facteurs tels que la capacité électrique disponible et les besoins propres au bâtiment.

GCD Énergie

alimentons le changement



INSTALLATION DE BORNES DE RECHARGE

Service personnalisé selon
vos besoins

Accompagnement auprès
du syndicat de copropriété

Projet clé en main

Maximisation des
subventions disponibles

Service de consultation

Analyse des solutions de
recharge

Membre CCQ / CMEQ / RBQ

Certification auprès des grands fabricants
de bornes

flo

EVduty

-chargepoint+



rve



514 293-6748

service@gcdenergie.com

www.gcdenergie.com



Google
★★★★★

RBQ 5740-1465



INSTALLATION DE
BORNES DE RECHARGE



CHRONIQUE BÂTIMENT

GUIDE PRATIQUE POUR FACILITER L'INSTALLATION DE BORNES DE RECHARGE POUR VÉHICULES ÉLECTRIQUES

Par exemple, pour un bâtiment nécessitant une puissance électrique supplémentaire, le remplacement de l'équipement existant peut entraîner des coûts élevés.

De plus, des travaux de génie civil sont parfois nécessaires, pouvant inclure des frais d'excavation, d'installation de poteaux ou de dalles de béton, ce qui risque d'augmenter considérablement les coûts d'installation. Les copropriétés peuvent bénéficier de subventions pour l'achat et l'installation de bornes de recharge pour VÉ, qui aident à compenser une partie des coûts initiaux. De manière générale, pour rendre les stationnements prêts à la recharge électrique, les coûts estimés peuvent varier de 1500 \$ à 3500 \$ par place de stationnement. À noter que ces prix moyens sont pour l'installation d'infrastructures. Par la suite, pour une installation individuelle (câble, tuyauterie, borne), le prix moyen est du même ordre que celui de l'installation de l'infrastructure.

Les copropriétés envisageant des installations extérieures font quant à elles face à des défis et des coûts supplémentaires, car ces projets nécessitent souvent des travaux d'excavation et de nouvelles infrastructures, ce qui explique qu'ils soient moins courants. Toutefois, certaines copropriétés optent pour des solutions temporaires comme des bornes partagées pour les visiteurs en attendant une demande plus forte. Or, certaines copropriétés ne disposant pas de stationnement sous-terrain n'ont pas d'autre choix.

Plusieurs formules de répartition des coûts d'installation entre les copropriétaires sont possibles :

- Dans le cas des solutions individuelles, les coûts sont généralement assumés par le copropriétaire concerné, qui possède la borne installée et la revend avec sa fraction.
- Pour les solutions partagées, les coûts peuvent être assumés par le syndicat de copropriété, répartis entre les utilisateurs.
- Une approche hybride pourrait prévoir que les coûts d'infrastructure sont pris en charge par le syndicat et les coûts de raccordement, par les utilisateurs.
- Certains adoptent une règle utilisateur-payeur, où seuls les propriétaires de véhicules hybrides ou électriques supportent les frais liés à l'utilisation; le syndicat de copropriété assume l'investissement pour les infrastruc-

tures électriques et les coûts pour l'achat et l'installation des bornes. Les coûts sont ainsi répartis équitablement et aucune charge financière n'est imposée aux copropriétaires qui n'utilisent pas l'équipement.

Pour faciliter la gestion de la facturation, certains copropriétaires installent des panneaux intelligents certifiés par Mesures Canada. Ceux-ci permettent de générer des rapports de consommation trimestriels et de facturer les coûts aux copropriétaires en fonction de leur consommation réelle, sans frais récurrents. «L'un des principaux défis est la gestion de la facturation de l'électricité utilisée pour recharger les VÉ, mentionne William Lemay-Choquette. Le syndicat est responsable de cette facture d'électricité liée à l'infrastructure commune réservée aux bornes de recharge, mais les modalités de refacturation aux copropriétaires varient. Au Québec, la refacturation au kilowattheure n'est possible que si les systèmes sont certifiés par Mesures Canada, ce qui limite les options de facturation. Lorsque des systèmes non certifiés sont utilisés, un mode de facturation doit être mis en place pour pallier cette limite, comme un tarif mensuel fixe ou un tarif forfaitaire.»

SOLUTION DE RECHARGE	TYPE DE FACTURATION
Contrôleurs de charge	Sur la facture d'électricité du logement (tarif résidentiel)
Panneaux intelligents	Le syndicat est responsable de la facture d'électricité : • Certification Mesures Canada • Selon la consommation en kWh
Bornes intelligentes	Le syndicat est responsable de la facture d'électricité : • Tarif mensuel • Division de la facture en parts égales • Tarif à la minute

Source : Murbly

AIDE AU FINANCEMENT DU PROJET

L'aide financière pour l'installation de bornes de recharge en multilogements est disponible pour plusieurs types de demandeurs, y compris les résidents, les propriétaires immobiliers, les promoteurs, les gestionnaires immobiliers et les syndicats de copropriété. Les critères d'admissibilité incluent la possession d'un véhicule électrique pour les demandes individuelles et le respect de certaines conditions relatives au bâtiment, comme le nombre de logements, la présence de places de stationnement groupées et le fait d'être au Québec.

Le programme actuel de subventions gouvernementales est principalement adapté aux petites et moyennes copropriétés. «Les subventions gouvernementales

sont disponibles, mais elles peuvent ne pas suffire pour les grands projets», indique William Lemay-Choquette. Le spécialiste note que le programme actuel, bien que bonifié en 2023, n'est pas adapté aux grands projets de copropriétés en raison de plafonds de subvention relativement bas. Les récentes annonces gouvernementales suggèrent cependant l'arrivée de nouveaux programmes pour les infrastructures, ce qui pourrait bénéficier aux projets de plus grande envergure.

L'aide financière pour l'installation de bornes de recharge en multilogements peut ainsi atteindre jusqu'à 5000 \$ par connecteur ou borne sans fil. Les options d'achat ou de location sont disponibles, chacune ayant des règles de calcul précises en fonction des dépenses admissibles et du type d'acquisition. Pour l'achat, l'aide est de 50 % des dépenses admissibles ou 5000 \$ par connecteur ou borne, tandis que pour la location, elle comprend 500 \$ par connecteur ou borne et 50 % des dépenses d'installation. Il est important que les bornes avec plusieurs connecteurs puissent charger simultanément le même nombre de véhicules.

Il est crucial de choisir des bornes de recharge admissibles, qui doivent être neuves et répondre à certaines spécifications techniques, notamment en ce qui concerne la recharge de niveau 2. Cette liste est disponible sur le site Web du gouvernement du Québec.

Le montant maximal de l'aide financière accordée par bâtiment admissible et par exercice financier est fixé à :

- 20000 \$ pour un bâtiment de 3 à 9 logements;
- 40000 \$ pour un bâtiment de 10 à 19 logements;
- 49000 \$ pour un bâtiment de 20 logements ou plus.

L'exercice financier du gouvernement du Québec commence le 1^{er} avril et se termine le 31 mars de l'année suivante, la date de réception de la demande de remboursement déterminant l'exercice financier associé. De nombreuses municipalités au Québec encouragent aussi leurs résidents à installer des bornes de recharge résidentielles pour les véhicules électriques. Ces incitations locales viennent compléter le programme du gouvernement québécois. Il est important de vérifier les conditions propres à chaque municipalité, car certaines enveloppes budgétaires sont renouvelées chaque année.



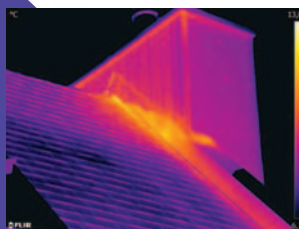
INSPECTION SPÉCIALISÉE D'IMMEUBLES

Détection d'infiltration d'eau - Condensation
Problème de moisissures - Perte de chaleur

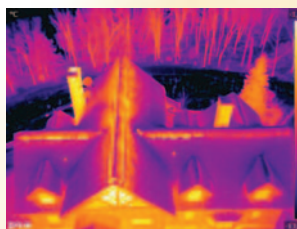
SERVICES DE THERMOGRAPHIE ET D'INSPECTION par drone / par caméra

Bilan de Santé Immobilier • Inspection de façades
Inspection de toiture • Inspection intérieure
Détection d'eau dans les revêtements
Inspection d'équipements électriques pour assurance

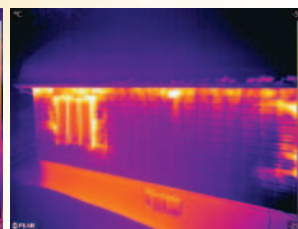
VOIR L'INVISIBLE, UN PLUS !



Détection d'eau



Évaluation des pertes de chaleur



Détection des fuites d'air

Experts en
thermographie
et Maîtres Inspecteurs

514-718-8440
819-631-1010

admin@inspection-eb.com
www.inspection-eb.com

CHRONIQUE BÂTIMENT
GUIDE PRATIQUE POUR FACILITER
L'INSTALLATION DE BORNES
DE RECHARGE POUR
VÉHICULES ÉLECTRIQUES



Ghislain Raymond | Avocat
Médiateur et arbitre accrédité
C. 514 608.9405 / T. 450 634.2364
graymond@deveaudm.com

2540, boul. Daniel-Johnson, bureau 808 Laval (Québec) H7T 2S3



NOTRE EXPERIENCE
À VOTRE SERVICE

HÉLÈNE WOODS MBA ADM

Bureau 1417, 200 de Gaspé
Île-des-Soeurs, Qc, H3E 1E6
☎ : (514) 616-6226
info@gestaconseil.com



En somme, l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques au sein des copropriétés représente une étape cruciale vers une mobilité plus propre et durable. Toutefois, ce processus complexe exige une approche méthodique et collaborative impliquant une planification minutieuse, une communication transparente et une adaptation constante aux évolutions juridiques et technologiques. Pour réussir l'installation de bornes de recharge dans des immeubles multilogements, une planification rigoureuse d'un tel projet doit prendre en compte les aspects techniques, sécuritaires et de gestion de puissance, tout en respectant les normes et réglementations en vigueur – dans l'intérêt des résidents actuels et futurs de la copropriété. □

INFORMATIONS ET RESSOURCES
COMPLÉMENTAIRES

- **Murbly** offre des ressources informatives et des outils pour simplifier le processus de mise en place de la recharge des véhicules électriques dans les immeubles en copropriété : <https://murbly.com/fr/>
- **Aide financière provinciale** pour des bornes de recharge en multilogements : <https://www.quebec.ca/transports/transport-electrique/aide-financiere-vehicule-electrique/recharge/borne-multilogement>
- Le guide *La recharge de véhicules électriques dans un multilogement* (<https://www.hydroquebec.com/data/electrification-transport/pdf/recharge-vehicules-electriques-multilogement.pdf>) d'**Hydro-Québec** présente des conseils sur la démarche à suivre, les conditions d'installation et d'utilisation, les solutions disponibles (voir en page 31 pour l'installation rattachée à une copropriété ou à un immeuble d'appartements).
- **L'Association des Véhicules Électriques du Québec (AVÉQ)** : <https://www.aveq.ca/bornes-de-recharge.html>
- **Roulons électrique** offre une multitude d'informations sur l'univers du véhicule électrique <https://www.roulonselectrique.ca/fr>
- Webradio sur les bornes de recharge présentée par **Condolegal.com** <https://www.condolegal.com/travaux/videos/3198-webradio-du-11-avril-2022-les-bornes-de-recharge>



GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS

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

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



Simon Beauchemin
B.A.A., É.A., Associé
sbeauchemin@pcgcarmon.com

T 514.365.6664, poste 205
C 514.944.3950
F 514.365.9271

1350 RUE MAZURETTE,
BUREAU 207, MONTRÉAL, H4N 1H2
www.pcgcarmon.com



Ne perdez plus de temps avec les loyers, les frais de condos et les paiements des fournisseurs

Spécialiste du paiement immobilier au Québec depuis plus de 15 ans.

3 mois gratuits pour les nouveaux clients membres du RGCQ. Inscrivez-vous sur notre site web avec le **code promo : RGCQ24**





GESTION ET ENCADREMENT DES COPROPRIÉTÉS : DOIT-ON S'INSPIRER DE L'ONTARIO

L'Office ontarien du secteur des condominiums (OOSC) et l'Office ontarien de réglementation de la gestion des condominiums (OORGC) ont été créés en 2017 après un examen de la *Loi de 1998 sur les condominiums* par le ministère des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs. L'Ontario est également doté d'un Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums, un système 100 % en ligne, spécialisé en règlement de différends régis en vertu de la *Loi sur les condominiums*.

Ce 3-0 en matière d'institutions paragouvernementales affectées au secteur des condos est-il vraiment un blanchissage? Les résultats sont-ils au rendez-vous? À la lumière des récents rapports de la vérificatrice générale de l'Ontario, *Condoliation* propose un tour d'horizon des institutions ontariennes consacrées à la copropriété et des meilleures pratiques visant la défense des droits des copropriétaires.

TROIS ORGANES INDÉPENDANTS AU SERVICE DES COPROPRIÉTAIRES

L'Office ontarien du secteur des condominiums «est un organisme qui vise à améliorer la vie en copropriété en offrant des services et des ressources aux propriétaires, aux résidents et aux administrateurs des condominiums». L'OOSC facilite la formation des administrateurs de condominiums, tient un registre public des associations condominales, et supervise et gère les activités du Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums. La loi exige que tous les membres du conseil d'administration d'une association suivent la formation prescrite sur la gouvernance du conseil et leurs responsabilités. Cette formation doit être suivie dans les six mois après la date de leur nomination, de leur élection ou de leur réélection. L'encadrement que cela confère aux administrateurs garantit un niveau minimal de connaissances à jour de la part des administrateurs, annonce le site Internet de l'OOSC.

Au Québec, le principal acteur de la formation des administrateurs est le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCCQ) – une association sans but lucratif, pas une instance gouvernementale. «Puisque leur mission première est d'assurer la bonne gouvernance et la saine gestion de la copropriété, et des fonds que les copropriétaires leur confient, les administrateurs devraient suivre une formation de base obligatoire. C'est l'une des recommandations du RGCCQ auprès du gouvernement du Québec depuis de très nombreuses années. Souvent bénévoles, ils ont rarement les outils et l'information pour remplir leur

En Ontario, trois institutions paragouvernementales encadrent le secteur de la copropriété. Les récents rapports de la vérificatrice générale ont porté de nombreuses critiques aux réalisations de celles-ci et proposé des pistes d'action qui devraient inspirer nos décideurs, ici, au Québec.

mandat dans de bonnes conditions. Cette formation pourrait être gratuite ou à coût modique, l'objectif n'étant pas d'accabler les administrateurs, mais bien de les aider à remplir leur fonction», explique l'avocat émérite spécialisé en copropriété et président du conseil d'administration du RGCQ, Yves Joli-Coeur.

Les syndicats de copropriété sont inscrits au Registre des entreprises du Québec (REQ) et peuvent être trouvés comme tels sur le site Internet, mais aucune section ni aucun outil particulier ne leur sont consacrés. «Le fait que l'information ne soit pas aisément accessible au Québec ajoute un voile d'opacité sur la gestion des copropriétés, ce qui est particulièrement frustrant pour les acheteurs potentiels. La santé financière et le respect du cadre réglementaire, soit la saine gestion, font partie du risque d'achat d'une copropriété», selon Yvon Rudolph, MBA en financement d'entreprise et chercheur à l'Observatoire et centre de valorisation des innovations en immobilier (OCVI²) associé à la Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier de l'École des sciences de la gestion de l'Université du Québec à Montréal (ESG UQAM), entre autres engagements professionnels de haut niveau.

Le Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums est, quant à lui, un tribunal administratif qui traite les différends régis en vertu de la *Loi sur les condominiums*, à l'image du Tribunal administratif du logement du Québec traitant des différends entre locataires et copropriétaires. Le tribunal ontarien est 100 % en ligne.

M^e Yves Joli-Coeur rappelle qu'il s'agit là aussi d'une demande du RGCQ : «Le Québec devrait créer une régie de la copropriété, ou assigner des régisseurs spécialisés auprès du Tribunal administratif du logement, pour répondre aux enjeux propres aux copropriétés. Cette solution serait efficace, peu coûteuse et pérenne. Jumelée aux dispositions du récent projet de loi 8 favorisant la médiation et l'arbitrage, une

telle avenue aurait comme effet de désengorger le système judiciaire tout en répondant aux besoins pressants des copropriétaires».

Enfin, **l'Office ontarien de réglementation de la gestion des condominiums** (OORGC) «est l'organisme de réglementation chargé d'établir des normes et de mettre en application l'octroi de permis obligatoires aux gestionnaires de condominiums et aux entreprises fournisseurs.» L'OORGC délivre des permis, mène des inspections et des enquêtes, et prend des mesures d'exécution à l'endroit des gestionnaires et des entreprises de gestion de condominiums.



Services immobiliers
intégrés

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

418 650-1459

info@gdaec.ca

www.gdaec.ca



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

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

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

Avocats • Notaires • Fiscalistes

groupe^{tcj}.ca

855 633.6326

communications@groupe^{tcj}.ca

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



ACTUALITÉS

GESTION ET ENCADREMENT DES COPROPRIÉTÉS : DOIT-ON S'INSPIRER DE L'ONTARIO?

Le Québec est quant à lui bien loin de délivrer des permis pour les gestionnaires privés de copropriété; il n'y a pas encore de formation officiellement reconnue à cette fin par le ministère de l'Enseignement supérieur. «Le RGCQ est engagé dans une démarche de mobilisation pour qu'une formation universitaire reconnue et accréditée soit enfin créée pour les gestionnaires privés de copropriété. En attendant, sur une base strictement volontaire, le RGCQ offre de telles formations avec des partenaires expérimentés, dont l'ESG UQAM», affirme l'avocat émérite spécialisé en copropriété, Yves Joli-Coeur.

«La professionnalisation des gestionnaires de copropriétés est inévitable; ils gèrent des millions de dollars et des travaux complexes, en plus d'être le premier interlocuteur de leurs clients lorsqu'il s'agit d'appliquer la législation et la réglementation existantes. Les gestionnaires doivent donc être encadrés pour assurer la protection du public et garantir un bon niveau de compétence et de connaissance à leurs clients. Notre vision va toutefois encore plus loin. Ils pourraient par exemple être rattachés à un ordre professionnel ou à un organisme d'autoréglementation existant. Il faut surtout qu'ils soient tous formés et imputables de leurs gestes dans le cadre de leurs fonctions», poursuit le président et un des cofondateurs du RGCQ.

DÉCALAGES ENTRE LES INTENTIONS ET LA RÉALITÉ : LA VÉRIFICATRICE GÉNÉRALE DE L'ONTARIO CRITIQUE LE LÉGISLATEUR À DE NOMBREUSES REPRISES

«Lors de ses travaux, le Bureau de la vérificatrice générale de l'Ontario a constaté que le secteur des condominiums en Ontario a connu une expansion substantielle, ce qui a entraîné des défis particuliers, à savoir veiller à ce que la possession et la gouvernance des condominiums soient gérées et réglementées de façon appropriée dans la province. Les deux offices et le Tribunal relevant de l'OOSC ont été créés à la fin de 2017 pour exercer une surveillance du secteur de la copropriété. Bon nombre de nos observations et constatations formulées dans le rapport confirment la nécessité de poursuivre l'évaluation de la structure et des pouvoirs afin de mieux protéger les propriétaires de condominiums, en particulier ceux dont le condominium est leur résidence», peut-on lire en conclusion du rapport annuel de 2020.

Par exemple, puisque l'OOSC dispose des coordonnées de l'ensemble des syndicats de copropriété de la province, le Bureau de la vérificatrice générale de l'Ontario (BVGO) a pu aisément communiquer avec les copropriétaires et avec les administrateurs. Un sondage réalisé auprès de ceux-ci permet d'affirmer sans l'ombre d'un doute que les promoteurs immobiliers tendent à sous-estimer les frais de copropriété initiaux pour séduire les acheteurs potentiels.

- Plus de 70 % des associations condominiales répondantes ont signalé une augmentation substantielle des frais de copropriété, allant de 10 % à plus de 30 %, dans les deux années suivant l'enregistrement.
- La plupart d'entre elles n'avaient pas constitué de fonds de réserve adéquats en prévision des réparations majeures et des travaux de remplacement dans les immeubles plus anciens, et la majorité a dû augmenter les frais de copropriété de plus de 50 %.

En comparant les informations fournies par l'OOSC avec celles de l'OORGC, le Bureau de la vérificatrice générale a également pu constater que :

- Des centaines de personnes et d'entreprises ne détenant pas les permis nécessaires proposent des services de gestion de copropriété.
- Les conseils d'administration des associations condominiales de l'Ontario comptent plus de 6000 administrateurs non admissibles.

Or, la démonstration de ces décalages par le BVGO n'est rendue possible que grâce à l'existence même des offices ontariens et de leur obligation de reddition de comptes. Qui plus est, il n'aura fallu que deux ans aux jeunes organisations pour corriger les écarts soulevés, car en plus d'affecter l'opinion publique, les recommandations émanant de cette instance gouvernementale sont contraignantes pour l'ensemble de l'appareil étatique.

Dans le rapport annuel 2022-2023 de l'OOSC, la directrice générale et registratrice Robin Doe écrit : « Nous avons réussi à mettre en œuvre 100 % des recommandations que le Bureau de la vérificatrice générale a adressées à l'OOSC dans l'*Audit de l'optimisation des ressources de 2020 : surveillance des condominiums en Ontario*. Cette réalisation exceptionnelle, reconnue dans le rapport de suivi annuel de la vérificatrice générale, est le fruit de la rigueur de notre équipe, qui

continue de proposer des services entièrement numériques d'information, de formation et de règlement des différends aux communautés condominiales de l'Ontario. »

Même avancement du côté de l'Office ontarien de réglementation de la gestion des condominiums. Son *Plan de mise en œuvre* (<https://cmrao.ca/wp-content/uploads/2022/12/CMRAO-AG-Implementation-Plan-November-2022-FR.pdf>) de novembre 2022 rapporte que 14 des 16 recommandations de la vérificatrice générale sont appliquées et que les deux dernières sont en cours. En outre, l'OORGC a implanté un « cadre de formation professionnelle continue (FPC) » obligatoire qui « impose aux titulaires de permis général de maintenir et d'améliorer leurs compétences professionnelles, d'acquiescer de nouvelles connaissances et qualifications, ainsi que de demeurer au courant des lois, des meilleures pratiques et des technologies émergentes ».

LE QUÉBEC PEUT TIRER DES LEÇONS DE L'EXPÉRIENCE ONTARIENNE

« Au Québec, depuis maintenant 25 ans, le RGCQ réclame cet engagement du gouvernement à reconnaître le caractère éminemment distinctif du secteur de la copropriété et de ses besoins de réglementation, de

Ce que l'on doit retenir de l'expérience ontarienne, c'est l'engagement de l'État dans le secteur de la copropriété et son intention manifeste de contribuer à la défense des droits des copropriétaires.

TOITURES 4 SAISONS

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



COMMERCIAL - INDUSTRIEL
INSTITUTIONNEL - RÉSIDENTIEL

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

Téléphone : 418 527-1314
Télécopieur : 418 527-1148

www.toitures4s.com





ACTUALITÉS

GESTION ET ENCADREMENT DES COPROPRIÉTÉS : DOIT-ON S'INSPIRER DE L'ONTARIO?

formation et de surveillance. Il aura fallu presque aussi longtemps au gouvernement pour aller de l'avant avec les recommandations historiques de notre association au sujet du carnet d'entretien et du fonds de prévoyance, pour ne nommer que ces avancées-là. À l'inverse, plusieurs décisions difficiles à mettre en œuvre dans le secteur de la copropriété continuent de lui être imposées,

L'état de la copropriété au Québec et en Ontario

En Ontario, il est aisé d'obtenir un portrait de l'état de la copropriété et de suivre son évolution dans le temps. Puisque les associations condominiales sont contraintes de s'enregistrer auprès de l'OOSC et d'y déposer leur rapport annuel, l'office compile et publie les données dans son propre rapport annuel. Il en est de même du côté des gestionnaires, qui doivent détenir un permis délivré par l'OORGC.

	Ontario (2023)	Québec
Valeur estimée du secteur de la copropriété	300 milliards de dollars (2018) ¹	
Ampleur du secteur de la copropriété	987 302 condominiums répartis dans des immeubles gérés par des associations condominiales (2018)	
Nombre de gestionnaires de copropriété autorisés	4565 titulaires de permis actifs	

¹ Cette estimation est fondée sur la valeur moyenne de 340 000 \$, évaluée en 2018, d'un appartement en copropriété (appartement en copropriété de 930 pi², selon Statistique Canada) et sur les près de 890 000 condominiums en Ontario.

Sources : Rapport annuel 2022-2023 de l'OOSC, Rapport annuel 2022-2023 de l'OORGC, Statistique Canada

par exemple en matière de protection de la vie privée ou d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments. De plus, nous pallions l'inaction du gouvernement en assumant la majorité des activités d'éducation, de formation, de sensibilisation et d'information auprès des copropriétaires, des syndicats de copropriété et des gestionnaires de copropriété. Le site *Condolegal.com* joue également un rôle de premier plan», résume M^e Yves Joli-Cœur.

Ce qui distingue le Québec, c'est la présence d'acteurs associatifs forts, compétents, enracinés dans les milieux, et qui rassemblent de surcroît toutes les parties prenantes civiques : administrateurs, gestionnaires et fournisseurs de services spécialisés dans la copropriété.

« Travailler avec des instances qui se consacrent exclusivement à la copropriété serait une grande victoire pour le RGCCQ comme pour l'ensemble des acteurs du milieu de la copropriété – les copropriétaires en tête de liste. Cet environnement législatif, réglementaire et culturel est extrêmement complexe, d'autant plus que le secteur de la construction est en pleine mutation. Collaborer avec des professionnels affectés au dossier des copropriétés relevant du gouvernement faciliterait le développement stable, pérenne et encadré du secteur d'habitation ayant la plus forte croissance au Québec », conclut le président de la plus ancienne association active dans le monde de la copropriété. 

On change le monde un syndicat à la fois

Condo Stratégis inc.

514. 508-6987

samuel.grondin@condostrategis.ca

7735 Boul. Provencher, Montréal (Québec) H1S 2S9

Rapports explicatifs envoyés aux administrateurs lors des déplacements de nos gestionnaires

Communications constantes avec les copropriétaires et les administrateurs

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

Culture d'entreprise de perfectionnement continu

Nous remettons en question le statu quo

www.condostrategis.ca


Stratégis



LA NOUVELLE GÉNÉRATION DE PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU

Bienvenue à la technologie LTE.



PLUS SIMPLE. PLUS SÛRE.

Le système NOWA 4S utilise toute la puissance et la fiabilité du réseau cellulaire LTE pour se synchroniser en temps réel avec le portail et sécuriser notre surveillance à distance. C'est aussi une nouvelle ère en matière de simplicité d'installation et d'utilisation.

Aussi simple que trois touches

Le seul à utiliser le pouvoir de l'écran

Fini les risques de coupure du réseau wifi

Cryptage supérieur de vos données



Pour être reconnu par la majorité des assureurs,
choisissez un produit certifié par la PREVCAN.

Demandez une présentation pour votre
syndicat de copropriété dès maintenant.

1-877-287-7777 | nowa4s.com

NOWA
PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU



HAUSSE DES FRAIS DE COPROPRIÉTÉ ET DÉSAFFECTION POUR LE CONDO : QU'EN EST-IL VRAIMENT?

Le marché immobilier des copropriétés au Québec connaît actuellement des bouleversements considérables, marqués par une hausse des frais de copropriété et une certaine désaffection pour ce type de propriété, encouragée par la période pandémique. Ces réalités émergentes façonnent un nouveau paysage immobilier.

Après une période de correction des prix en 2022, consécutive à une augmentation des taux d'intérêt, le marché de la copropriété a commencé à retrouver une certaine stabilité, se maintenant autour de la moyenne historique des transactions. Les prix des copropriétés sont demeurés stables, voire ont crû, dans certaines régions même avec une baisse de l'activité transactionnelle. Malgré cette stabilité, une tendance se dessine : la hausse constante des charges communes de copropriété. Cette augmentation, dépassant même l'inflation, est le résultat de divers facteurs, notamment un besoin de rattrapage dans les fonds de prévoyance et d'autoassurance, ainsi que des coûts d'entretien plus élevés, particulièrement pour les grandes propriétés dotées d'installations complexes. La nouvelle législation entrée en vigueur par le biais de l'adoption du projet de loi 16 est également venue resserrer les règles de gestion à respecter. Ces éléments éveillent une certaine méfiance des acheteurs potentiels envers les condos.

Les données récentes provenant d'un sondage Léger sur les intentions d'achat des ménages québécois, combinées à une analyse approfondie du marché immobilier résidentiel, grâce notamment aux perspectives de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ), fournissent cependant un aperçu nuancé de l'état actuel et de l'avenir des copropriétés au Québec.

LA PANDÉMIE ET LES NOUVEAUX BESOINS DES ACHETEURS

Malgré la hausse des prix des propriétés et des taux d'intérêt, les intentions d'achat restent élevées au Québec.

La pandémie a considérablement modifié les critères de choix de propriétés, mettant en avant les maisons unifamiliales avec jardin et espace pour le télétravail, par opposition aux appartements en copropriété. Cette tendance

s'est particulièrement accentuée pour les premiers acheteurs. Malgré un léger recul depuis le pic atteint pendant la pandémie, l'intérêt pour les maisons unifamiliales reste élevé.

«La pandémie a entraîné des changements considérables dans les demandes et les besoins des ménages en matière de propriété, entre autres en réponse aux nouveaux défis posés par la pandémie et aussi pour des raisons telles que l'espace pour le télétravail et la proximité avec la nature», souligne Charles Brant, directeur du Service



Faits saillants du sondage sur les intentions d'achat et de vente de propriétés au cours des cinq prochaines années et les implications sur le marché locatif (Léger, automne 2023)

Ces faits saillants soulignent les tendances observées dans le marché immobilier québécois. Ils mettent en évidence la persistance de l'intérêt pour l'achat de propriétés malgré des prix élevés, les difficultés rencontrées par les acheteurs potentiels de copropriétés en raison des frais croissants, ainsi que la pression exercée sur le marché attribuable à une offre insuffisante. Les données révèlent une nette préférence pour les maisons unifamiliales par rapport aux copropriétés. Pourtant, les intentions d'achat de copropriétés restent stables en dépit d'une augmentation significative des frais associés, probablement compte tenu de leur abordabilité relative par rapport aux maisons unifamiliales.

Intentions d'achat de copropriétés	• 22 % des ménages québécois ont l'intention d'acheter une propriété dans les cinq prochaines années, une légère hausse par rapport à 2022 (21 %). • 49 % des 18-34 ans ont l'intention d'acheter, une proportion significativement plus élevée que les 35-54 ans (24 %). • 14 % des intentions d'achat concernent la copropriété, une proportion stable malgré une hausse généralisée des prix. • À Montréal, la maison unifamiliale représente 75 % des intentions d'achat, tandis que la copropriété ne compte que pour 19 %.
Augmentation des frais de copropriété	• Les frais de copropriété ont augmenté de 20 % en deux ans, passant en moyenne de 235 \$ en 2021 à 281 \$ en 2023.
Préférences des acheteurs	• 78 % des jeunes acheteurs comptent acheter une résidence principale, 17 % une résidence secondaire, et 10 % une propriété à louer. • 81 % des intentions d'achat se portent sur les maisons unifamiliales, contre seulement 14 % pour les copropriétés. • Les futurs acheteurs de copropriétés privilégient un fonds de prévoyance bien géré et des frais de copropriété raisonnables.
Intentions de vente	• 4 % des Québécois propriétaires ont l'intention de vendre une propriété dans les cinq prochaines années, similaire à 2022. • Seulement 23 % des jeunes propriétaires souhaitent vendre dans les deux prochaines années. • Les intentions de vente pour les résidences secondaires seront plus importantes, notamment parmi les 18-34 ans. • Un risque de déficit d'offre sur le marché se profile, en particulier pour les maisons unifamiliales.
Tendance à la location	• 78 % des locataires optent pour la location en raison de son caractère pratique ou temporaire avant l'achat d'une propriété. • Croissance du loyer mensuel, atteignant 963 \$ en moyenne en 2023.

L'enquête Web réalisée par la firme Léger à l'automne 2023, auprès d'un échantillon de 4162 répondants, portait notamment sur les intentions d'achat et de vente de propriétés au cours des cinq prochaines années et les implications sur le marché locatif. La Société d'habitation du Québec (SHQ) et l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) ont dévoilé les résultats de cette vaste enquête sur le secteur immobilier résidentiel en février 2024.

de l'analyse de marché de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ). « Cette évolution des préférences a entraîné une baisse relative des intentions d'achat pour les copropriétés, en particulier celles construites en hauteur et dépourvues de balcons ou de terrasses, au profit des copropriétés en rangée disposant d'une petite cour. »

Les besoins en matière de copropriété ont également évolué. Les acheteurs recherchent désormais des copropriétés avec des espaces extérieurs comme des balcons, une climatisation autonome et une bonne isolation acoustique. La qualité de vie en copropriété, y compris la sécurité et le respect entre voisins, est devenue une préoccupation majeure. La diminution du respect mutuel, la multiplication des logements loués à court terme, et la flambée des incivilités (citoyennes) qui en résultent dans les grands ensembles résidentiels suggèrent également l'importance d'une réflexion sur le « vivre ensemble » en copropriété, faisant davantage partie des critères d'évaluation de futurs acquéreurs.

CHARGES DE COPROPRIÉTÉ ET DÉSACFECTION

Malgré leur attrait initial en tant que biens immobiliers abordables et respectueux de l'environnement, les copropriétés connaissent une baisse de popularité sur le marché de la revente. Cette tendance s'explique par l'augmentation des charges de copropriété, les cotisations spéciales élevées et les problèmes de qualité de construction. Néanmoins, malgré la diminution du pouvoir d'achat des ménages et l'augmentation du coût de la vie, avec un taux d'inflation de 3,9 % pour l'année 2023 selon l'Indice des prix à la consommation de Statistique Canada, la copropriété demeure une option viable comme mode d'accession à la propriété.



LAUCANDRIQUE
GESTION DE COPROPRIÉTÉS



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



NOUS DESSERVONS

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



**NOUS SOMMES
NUMÉRO 1
AU QUÉBEC**

4305, boulevard Lapinière, bureau 100
Brossard (Québec) J4Z 3H8

WWW.LAUCANDRIQUE.COM

514 871-1234

INFO@LAUCANDRIQUE.CA



IMMOBILIER

HAUSSE DES FRAIS DE COPROPRIÉTÉ ET DÉSAFFECTION POUR LE CONDO : QU'EN EST-IL VRAIMENT?

Selon le sondage Léger réalisé pour l'APCIQ, environ 22 % des ménages québécois ont l'intention d'acquérir une propriété au cours des cinq prochaines années, soit une légère hausse par rapport aux 21 % de 2022. Les jeunes acheteurs continueront de privilégier les maisons unifamiliales dans les années à venir, tandis que l'intérêt pour les copropriétés semble diminuer. Malgré une forte hausse des prix, la maison unifamiliale reste le choix préféré avec 81 % des intentions d'achat, comparé à 79 % en 2022 et à 86 % au pic de la pandémie. Les jumelés sont particulièrement recherchés, représentant 68 % des intentions dans cette catégorie.

Les intentions d'achat pour les copropriétés restent stables à 14 %, mais une augmentation substantielle de 20 % des frais de copropriété en deux ans, dépassant largement l'inflation québécoise, a ralenti ces intentions, l'achat d'un condo étant souvent remis à plus tard. Les charges moyennes sont passées de 235 \$ en 2021 à 281 \$ en 2023, constituant une dépense supplémentaire pour les ménages, dans un contexte économique déjà difficile.

L'importante augmentation des charges communes en copropriété – les fameux frais de condo – est donc un sujet préoccupant pour de nombreux propriétaires, d'autant plus qu'elle coïncide avec une période de désaffection pour le condo. La hausse rapide des coûts pourrait dissuader de nombreux acheteurs potentiels, en particulier les jeunes ménages, de considérer les copropriétés comme une option viable.

Divers facteurs ont contribué à l'augmentation des charges communes, notamment une nouvelle législation, des ajustements dans les fonds de prévoyance et d'autoassurance, ainsi que l'augmentation des frais de gestion et d'assurance. Ces changements ont eu un impact financier non négligeable, exacerbé par la pandémie.

Ces augmentations affectent notamment les intentions d'achat des jeunes ménages, car les coûts plus élevés ne sont peut-être pas pleinement pris en compte lors de l'évaluation initiale. De plus, avec l'inflation, les charges de copropriété augmentent rapidement, diminuant d'autant plus le pouvoir d'achat des acquéreurs potentiels pour ce type de propriété.

M. Brant souligne également la dimension démographique des acheteurs de condominiums, notant une tendance à la construction de petits logements, avec une ou deux chambres à coucher entre 2010 et 2020. Bien qu'ils répondent à un profil non négligeable d'acheteurs vivant seul où à la recherche d'un pied-à-terre en ville, ils sont désormais moins adaptés aux besoins d'aujourd'hui, notamment en raison de l'augmentation du télétravail. Cette tendance entraîne notamment une perte d'intérêt pour les jeunes familles au profit des propriétés unifamiliales.

En outre, l'âge et la gestion des copropriétés existantes influent sur l'offre disponible sur le marché. Les acheteurs recherchent désormais des services de qualité, une meilleure sécurité de l'immeuble et du quartier, et davantage d'espaces verts (bien que la proximité des services est plus importante que l'accès aux espaces verts), ce qui peut influencer leur choix entre copropriété et propriété unifamiliale.

Enfin, l'aspect financier est souligné, avec des mensualités élevées et un écart notable entre les coûts de possession d'une copropriété et ceux d'une location. Les acheteurs doivent donc sopeser attentivement leurs options avant de prendre une décision, et certains avantages, comme la disponibilité d'un garage, peuvent influencer leur choix.

Certains acheteurs de copropriété peuvent y voir une occasion de rentabiliser leur achat en louant leur garage ou en optant pour une location à court terme de type Airbnb, en parti-

culier lorsque cette pratique est autorisée par la déclaration de copropriété – et malheureusement parfois même lorsqu'elle est interdite. Cela peut cependant créer des environnements plus bruyants et moins sécuritaires, contribuant à un cercle vicieux d'insécurité et de bruit, en particulier dans les grands ensembles.

COMMENT RÉTABLIR L'ÉQUILIBRE?

Malgré ces défis, certaines perspectives encourageantes émergent. Les jeunes ménages continuent d'afficher un intérêt pour l'accession à la propriété, même s'ils doivent parfois reporter leurs plans en raison de contraintes financières. Une augmentation de l'utilisation du compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAP) a été notée comme solution de financement autre.

Pour Charles Brant, les copropriétés doivent « mieux répondre aux besoins des ménages, avec une densification plus humaine et moins verticale, favorisant des options telles que les maisons en rangée et l'acquisition d'un plex par plusieurs acheteurs. De plus, l'acquisition de plex par plusieurs acheteurs peut également devenir un choix qui fait concurrence à la copropriété, offrant une solution potentiellement plus attrayante et rentable pour certains. » Malgré les défis, l'accession à la propriété, notamment grâce à la copropriété, demeure un objectif crucial pour de nombreux ménages québécois. Entre intention d'achat et achat, il y a loin de la coupe aux lèvres. Nonobstant, des ajustements sociétaux s'avèrent nécessaires pour améliorer la gestion communautaire des copropriétés et assurer leur pérennité.

En définitive, l'avenir des copropriétés au Québec repose sur la capacité du marché à répondre aux préoccupations croissantes liées aux charges, à la qualité de construction, au changement des besoins et à l'accessibilité financière. Plusieurs mesures visant à accroître la transparence et à restaurer la confiance des acheteurs se font toujours attendre, notamment la réglementation sur les études et le fonds de prévoyance ainsi que le carnet d'entretien, découlant de la Loi 16.

Le marché de la copropriété au Québec est à un carrefour, offrant à la fois des défis et des opportunités. Soutenir la durabilité de ce mode de vie immobilier unique requiert que tous les acteurs du secteur s'adaptent aux besoins changeants des acheteurs, en proposant une construction de meilleure qualité, une gestion plus transparente et une redéfinition de la configuration des espaces de vie et de leur protection. Cette capacité d'adaptation sera clé pour continuer à façonner l'avenir de ce marché immobilier essentiel pour l'économie québécoise. ■

ASA AUBERT SYLVAIN
+ ASSOCIÉS INC.
Évaluateurs agréés



COÛT DE RECONSTRUCTION POUR ASSURANCE

AUTRES SERVICES D'ÉVALUATION :
COMMERCIAL - INDUSTRIEL
COMPLEXES MULTIFAMILIAUX

Denys Aubert
Évaluateur agréé

Depuis 1983

418 877-7777

1 866 373-3883 sans frais

Partout au Québec

info@aubertsylvain.com

www.ValeurAssurable.com

NCV 30^{ans}

*Les experts en nettoyage
de conduits de ventilation*

*Le meilleur savoir-faire;
les meilleurs experts!*

Martin Lirette

Chargé de Projet
et copropriétaire



Téléphone : 418-847-5556 p104

Cellulaire : 418-953-0612

martin@ventilation-ncv.com

Sans frais : 1 800 567-5557

ventilation-ncv.com



RBQ-8109-4518-48

Les nouvelles dispositions réglementaires et légales en matière de protection des renseignements personnels imposées par la Loi 25 forcent tous les milieux à bonifier certaines de leurs pratiques. Le milieu de la copropriété ne fait pas exception, et le RGCQ s'est appliqué à revoir son modèle de contrat de gestion pour satisfaire aux exigences les plus élevées.

60 Condoliation I printemps 2024



NOTRE CABINET SE SPÉCIALISE EN PRÉVENTION ET RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS EN COPROPRIÉTÉ DIVISE ET INDIVISE

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

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

CONSEILS ET AVIS
JURIDIQUES

MÉDIATION
ET ARBITRAGE

CHARGES
COMMUNES

REPRÉSENTATION

FORMATION
ADAPTÉE
À VOS BESOINS

**DERRIÈRE
TOUT CONFLIT,
IL Y A D'ABORD
ET AVANT TOUT
DES INDIVIDUS
QUI SE CÔTOIENT
AU QUOTIDIEN**

Chianetta
Avocats | DROIT, MÉDIATION ET
ARBITRAGE EN COPROPRIÉTÉ

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

T. 514 281.5100 | F 514 788. 0975
info@calegal.ca | **www.calegal.ca**

Québec) était également adoptée. Celle-ci fut renforcée en 2021 par la Loi 25, *Loi modernisant des dispositions législatives en matière de protection des renseignements personnels*, de sorte que la protection des renseignements personnels est devenue un enjeu crucial incontournable pour toute « entreprise », au sens de l'article 1525 (3) du *Code civil du Québec*. Cet article se lit comme suit : « Constitue l'exploitation d'une entreprise l'exercice, par une ou plusieurs personnes, d'une activité économique organisée, qu'elle soit ou non à caractère commercial, consistant dans la production ou la réalisation de biens, leur administration ou leur aliénation, ou dans la prestation de services. »

Une définition large comme celle-ci s'applique nécessairement, autant à un gestionnaire de copropriété qu'à un syndicat de copropriété. Or, l'article 1.1 de la Loi 25 prévoit que toute personne qui recueille des renseignements personnels sur autrui en raison d'un intérêt sérieux et légitime est réputée constituer un dossier au sens des articles 35 à 40 du *Code civil du Québec*. L'article 2 de ladite loi précise que tout renseignement qui concerne une personne physique et permet, directement ou indirectement, de l'identifier constitue un renseignement personnel.

Pour ne citer que l'article 35 du *Code civil du Québec*, rappelons que celui-ci prévoit que « toute personne a droit au respect de sa réputation et de sa vie privée » et que « nulle atteinte ne peut être portée à la vie privée d'une personne sans que celle-ci y consente ou **sans que la loi l'autorise** ».

Un syndicat de copropriété a non seulement un intérêt sérieux et légitime de recueillir des renseignements personnels concernant chacun des copropriétaires de l'immeuble, mais la loi l'y autorise expressément. Il s'agit en effet d'une obligation créée notamment par l'article 1070 C.c.Q. concernant le registre de la copropriété.

Cependant, lorsqu'un syndicat contracte avec un gestionnaire et le mandate afin de remplir des fonctions administratives et de gestion de la copropriété, cela implique nécessairement qu'une transmission de renseignements personnels des copropriétaires survient. Dès lors, l'obligation de protéger ces renseignements personnels s'adresse aux deux contractants.

L'article 3.1 de la Loi 25 prévoit que toute personne qui exploite une entreprise est responsable de la protection des renseignements personnels qu'elle détient. L'article 3.2 ajoute qu'une telle personne doit donc établir et mettre en œuvre des politiques et des pratiques encadrant sa gouvernance à l'égard des renseignements personnels et propres à assurer leur protection. Il faut aussi prévoir l'encadrement

applicable à la conservation et à la destruction de ces renseignements, ainsi qu'un processus de traitement des plaintes. Ce dernier article précise que « ces mesures doivent être proportionnées à la nature et à l'importance des activités de l'entreprise ».

Soulignons que la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé* s'applique non seulement aux documents physiques, mais à tout renseignement personnel, peu importe son support. On parle donc d'écrits, de graphiques, d'enregistrements, d'images, le tout informatisé ou virtuel (dans le nuage). En matière de copropriété divise, d'ailleurs, les échanges de documents entre les syndicats et les gestionnaires s'effectuent de plus en plus, sinon exclusivement, de manière informatisée ou virtuelle.

UNE RESTRUCTURATION DU CONTRAT-MODÈLE

Devant cet état de fait, le RGCQ a entrepris l'automne dernier une révision de son contrat-modèle de gestion afin d'y intégrer notamment

les obligations mutuelles des contractants en matière de protection des renseignements personnels. Le contrat rappelle que chacune des parties a des obligations à respecter en cette matière et que le gestionnaire doit prendre les mesures nécessaires afin d'assurer la protection du caractère confidentiel des renseignements personnels obtenus du syndicat et que ceux-ci ne seront utilisés que dans l'exercice de son mandat.

Des mesures visant la remise des renseignements recueillis dans le cadre du mandat, à sa terminaison, sont également prévues, ainsi que l'obligation d'effacer ou de détruire toutes copies ou données obtenues dans le cadre du mandat.

Enfin, au même titre que les administrateurs d'un syndicat de copropriété ont des obligations de divulgation de tout conflit d'intérêt, potentiel ou effectif (article 324 du *Code civil du Québec*), il nous est apparu nécessaire que le gestionnaire s'engage à semblable obligation de divulgation envers le syndicat avec qui il fait affaire. □

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

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



désormeaux
patenaude inc.

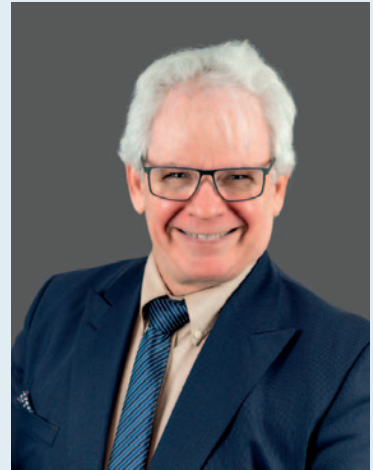
Société de comptables
professionnels agréés

514 437-8800

info@dpcpa.ca

www.dpcpa.ca

LE RÔLE DES ADMINISTRATEURS EN COPROPRIÉTÉ



par **Patrick Hiriart**
Administrateur du RGCQ – chapitre de Montréal

C'est avec enthousiasme que je vous fais profiter de l'expérience que j'ai acquise au cours des 15 dernières années en tant qu'administrateur de copropriété, enrichie par plus de 45 ans d'expérience dans le secteur immobilier. La gestion de copropriété, complexe et exigeante, nécessite une compréhension approfondie de la déclaration de copropriété. Celle-ci guide les administrateurs dans leur mission cruciale de préserver l'actif de la copropriété, protégeant ainsi l'investissement collectif. La connaissance est fondamentale pour permettre aux administrateurs et au syndicat de prendre des décisions avisées, dans le strict respect des lois et des obligations régissant la copropriété.

LE BIEN-VIVRE ENSEMBLE

Les membres du conseil d'administration jouent un rôle essentiel dans la vie de la copropriété, veillant à sa bonne gestion et au bien-être des copropriétaires. Habituellement élus par l'assemblée des copropriétaires, ils sont chargés de définir les orientations et les priorités de la copropriété, notamment pour assurer la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes. Quiconque envisage de devenir administrateur doit évaluer ses compétences et son aptitude à assumer cette responsabilité.

Le bien-être collectif repose sur l'engagement de chaque copropriétaire au sein de cette microsociété. Pour préserver l'harmonie, il est impératif que les administrateurs maintiennent une communication efficace avec les copropriétaires, veillant à ce qu'ils comprennent bien la déclaration de copropriété et ses règlements.

L'IMPORTANCE D'ÊTRE INFORMÉ

Face aux défis posés par les récentes modifications législatives du *Code civil du Québec*, il est primordial que les administrateurs restent bien informés. Un gestionnaire expérimenté peut être un précieux allié, guidant les décisions et actions conformément aux obligations légales. Que l'on opte pour une gestion professionnelle ou pour l'autogestion, il est conseillé de s'appuyer sur les ressources disponibles, comme celles proposées par le RGCQ. Les formations, publications, infolettres et colloques offerts sont des outils indispensables pour anticiper les défis, développer de bons réflexes et éviter bien des tracas.

Pour assurer une gestion efficace des copropriétés, il serait judicieux que les administrateurs s'engagent à suivre des formations pour enrichir leurs connaissances et renforcer leur confiance dans l'exercice de leurs fonctions. 

CINQ CONSEILS FONDAMENTAUX QU'IL EST BON DE SE RAPPELER



par **M^e Michel Paradis**,
associé chez Therrien Couture Joli-Cœur S.E.N.C.R.L.,
président du RGCQ – chapitre de Québec

La vie en copropriété va vite, comme tous les aspects de nos vies. Pour contribuer à un milieu de vie sain et harmonieux, voici cinq règles d'or à ne jamais oublier à l'intention de tous les copropriétaires.

1. Préoccupez-vous de l'eau.

Les sinistres causés par l'eau en copropriété sont en voie de venir à bout des assureurs. Plusieurs syndicats reçoivent des avis de leurs assureurs qu'ils ne renouvelleront pas leur police, ce qui les place dans une situation où ils doivent chercher une couverture dans le marché secondaire de l'assurance, à des prix exorbitants.

2. N'effectuez aucuns travaux, même ceux que vous trouvez banals, dans votre unité sans obtenir le feu vert du conseil d'administration.

Trop de litiges en copropriété résultent de travaux non autorisés, qui causent préjudice et mènent directement copropriétaires voisins et syndicats devant la Cour. Bien que les cas des revêtements de sol semblent les plus évidents, on a déjà vu des travaux aussi minimes que le percement de trous pour installer des luminaires encastrés causer des dommages s'élevant à plusieurs milliers de dollars dans des immeubles.

3. Encouragez votre syndicat à bien garnir le fonds de prévoyance.

Le fonds doit être établi, selon le *Code civil du Québec* (article 1071), en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes. Un syndicat bien administré prendra soin de faire préparer par un expert un rapport d'étude du fonds de prévoyance, lequel sera présenté aux copropriétaires au soutien du budget, expliquant quelles sommes doivent être versées chaque année dans le fonds.

Les administrateurs auront également prévu et estimé sommairement les réparations majeures des deux, trois ou même cinq prochaines années (autres que celles de remplacement, mentionnées dans le rapport). Ils ajouteront ensuite les sommes requises annualisées pour ces réparations lors de la cotisation annuelle des copropriétaires au fonds de prévoyance.

4. Payez vos charges à temps.

En faisant vos paiements en retard, vous mettez le fardeau financier de l'immeuble sur vos voisins, qui n'ont absolument aucune raison – ni aucune envie – de le supporter à votre place. La priorité absolue de votre budget est de payer vos charges communes, qui servent à faire en sorte que, chaque jour, vous ayez encore un toit sur la tête.

5. N'ignorez pas les assemblées de copropriétaires.

Il est navrant de constater que le quorum est trop souvent difficile à atteindre aux assemblées. Chaque copropriétaire devrait vraiment libérer son horaire pour assister aux assemblées, qui sont le cœur même du fonctionnement du syndicat. S'il lui est impossible d'y prendre part, le copropriétaire doit donner une procuration à un voisin qui lui fera rapport, ou à un administrateur, tout au moins pour permettre que l'assemblée ait lieu valablement du premier coup. La convocation à une assemblée et sa tenue entraînent des frais importants. En l'absence de quorum, ces frais s'en trouvent doublés parce qu'on doit convoquer et tenir une seconde assemblée d'ajournement.

Les assemblées sont l'occasion de savoir et comprendre ce qui se passe à la copropriété, d'être informé de ses finances, et d'exprimer son avis sur son fonctionnement. Un investissement de centaines de milliers de dollars vaut bien que l'on y consacre deux ou trois heures annuellement pour en apprécier le rendement! 

L'INSTITUTION DE LA DÉMOCRATIE EN COPROPRIÉTÉ



par **Michel Mancini**,
secrétaire du RGCQ – chapitre de l'Outaouais

Étant donné sa nature, la copropriété est souvent assimilée à un microcosme de notre monde contemporain. En effet, plusieurs éléments de la vie en société y sont présents, quoiqu'à une échelle réduite. On y retrouve notamment un modèle unique de gouvernance, le syndicat, dont la mission première est d'assurer la pérennité de l'immeuble et d'administrer les aires communes. Le syndicat étant une personne morale, il agit et s'exprime par l'entremise de deux organes, soit le conseil d'administration (CA) et l'assemblée des copropriétaires (AC).

Le conseil d'administration est l'équivalent du pouvoir exécutif. Son rôle est de mettre en œuvre les directives de l'AC et de faire respecter la déclaration. Les membres du conseil sont élus ou nommés par l'AC. Les membres du CA sont donc les représentants des copropriétaires, tout comme nos députés sont les représentants des citoyens d'une circonscription électorale. Par conséquent, l'organisation du CA est basée sur le principe de la démocratie représentative, c'est-à-dire que les élus prennent les décisions au nom de leurs électeurs, mais toujours en considérant l'intérêt du syndicat, puisqu'ils en sont les mandataires.

Soit dit en passant, il n'existe aucun lien hiérarchique ou de subordination entre les membres du CA. Ils ont tous le même statut : administrateur. Par exemple, le président n'a aucune autorité sur ses pairs. Son titre vient du fait qu'il préside les réunions du CA. À moins que la déclaration ne lui accorde un vote prépondérant, chaque membre du CA n'a droit qu'à un vote. Un administrateur absent à une réunion ne peut être remplacé, par exemple, en remettant une procuration à un collègue. En effet, puisqu'il a été élu ou nommé, il de-

vient automatiquement un mandataire du syndicat et, par conséquent, ne peut lui-même en mandater un autre. Une dernière clarification concerne l'élection des administrateurs par l'AC. Pour être considéré comme élu ou nommé, un administrateur doit recueillir une majorité absolue, c'est-à-dire 50 % + 1 des voix et non une pluralité des voix comme dans nos systèmes électoraux actuels. En effet, le député qui recueille le plus grand nombre de votes remporte l'élection.

L'assemblée des copropriétaires est quant à elle l'équivalent du pouvoir législatif. Son rôle est d'adopter de nouveaux règlements ou d'amender les règlements en vigueur. L'AC est l'organe le plus représentatif de la démocratie, soit un lieu où le peuple est souverain. Tous les copropriétaires ou leurs représentants peuvent assister à une assemblée, prendre part aux délibérations, puis voter sur une proposition. Aucun intermédiaire n'exerce le droit de vote à leur place. Ce principe de démocratie directe est rarissime dans nos démocraties modernes. La valeur du vote de chaque copropriétaire est égale à la valeur relative de sa fraction exprimée en nombre de voix (et non une personne = un vote). La majorité requise pour l'adoption d'une proposition varie selon sa nature et l'intérêt des copropriétaires. Certaines décisions seront adoptées avec une majorité absolue, tandis que d'autres le seront avec une majorité renforcée. Plus une proposition aura une incidence sur les copropriétaires pris individuellement, plus la majorité requise pour son adoption sera élevée. Le législateur a voulu ainsi favoriser la collectivité. □

DES CONSEILS ILLIMITÉS EN MATIÈRE DE GESTION DE COPROPRIÉTÉ

Pour ce qui touche la copropriété au Québec, mieux vaut se fier à de vrais experts. Le RGCQ a rassemblé 13 conseillers et conseillères d'expérience dont la mission est de répondre aux questions des membres – sans frais. Voici quelques-unes des questions les plus fréquemment posées et les réponses de notre équipe.



Céline Germain,
conseillère info-gestion
depuis 2021

Expérience : Administratrice au sein de syndicats de copropriétés depuis plus de 30 ans.

Responsable de l'implantation de programmes administratifs dans le milieu hospitalier, entre autres gestion de la qualité des soins et services, gestion des plaintes, application de la *Loi sur l'accès aux documents détenus par les organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* et normes d'agrément dans les établissements de santé au Québec et en France.

Comment gérer l'usage du tabac et du cannabis et leurs odeurs en copropriété?

La *Loi concernant la lutte contre le tabagisme* et la *Loi encadrant le cannabis* interdisent de fumer du tabac ou du cannabis ou d'utiliser la cigarette électronique dans les lieux fermés des aires communes des immeubles d'habitation comportant deux logements ou plus. Ces lieux incluent entre autres le hall d'entrée, le corridor, l'ascenseur, la cage d'escalier, la salle d'exercice, le sauna, le bain tourbillon, la piscine intérieure, les toilettes.

Parties communes

Pour encadrer l'usage de la cigarette et du cannabis, un règlement interdisant sa consommation dans les parties communes s'impose. Les motifs habituellement évoqués pour en bannir l'usage en copro-

priété sont la protection de la qualité de vie des occupants et la préservation de la qualité de l'air. Toutefois, ce règlement requiert un vote de la majorité des voix présentes ou représentées à l'assemblée générale conformément à l'article 1096 du *Code civil du Québec*.

Parties privatives et parties communes à usage restreint

Aucune disposition législative n'interdit la consommation de la cigarette ou du cannabis dans une partie privative.

Cependant, la protection de la santé des copropriétaires doit prévaloir sur la liberté des fumeurs. Trop souvent, la fumée secondaire se répand dans tout l'immeuble détenu en copropriété, entraînant des risques pour la santé des autres occupants. Dans ce cas, compte tenu d'une déficience bien établie d'étanchéité entre les unités d'habitation, les copropriétaires pourraient décider de se doter d'un règlement interdisant l'usage de tout produit fumé (tabac ou cannabis), même celui sur prescription médicale, à l'intérieur de toutes les parties privatives et les parties communes à usage restreint dont peuvent faire partie le balcon, la terrasse, le garage intérieur et le cagibi. Ce règlement requiert un vote favorable en assemblée adopté selon l'article 1096 du *Code civil du Québec*.

Dès leur adoption, ces règlements feront partie de la déclaration de copropriété et du registre de la copropriété et s'appliqueront aux copropriétaires actuels et futurs, sous réserve d'une possible contestation, dans les 90 jours de la décision de l'assemblée, en vertu de l'article 1103 du *Code civil du Québec*.

Système de ventilation et son entretien

Il est primordial de s'assurer, en amont, que le système de ventilation est fonctionnel et efficace pour éviter la propagation des odeurs et de la fumée, 24/24, dans les parties communes. □

CALENDRIER DES ACTIVITÉS ET DES FORMATIONS 2023-2024

Soucieux d'offrir des services qui répondent à vos besoins, le RGCQ conçoit, produit et propose chaque année plus de 50 formations sur des sujets techniques, juridiques, administratifs, et plus encore. Ces formations sont destinées aux copropriétaires qui veulent parfaire leurs connaissances et s'outiller pour une saine gestion de leurs actifs – membres ou non du RGCQ.

Nos activités et formations à venir | janvier à juin 2024

Notre calendrier des activités pour l'année 2024 a été mis à jour. Consultez-le pour voir les derniers changements et ne rien manquer de la programmation. Si vous étiez déjà inscrits à des activités qui ont été modifiées, ne vous inquiétez pas, vous serez contactés et des solutions vous seront proposées.

Découvrez nos prochaines activités et formations pour les mois à venir!

Inscrivez-vous dès maintenant sur notre site Web : <https://rgcq.org/activites-et-formations>

Date	Chapitre	Activité	Sujet	Participation
3 avril		Webinaire	Vitrine sur la copropriété : Gestion des comportements abusifs et agressifs	En ligne
9 avril		Webinaire	Faire respecter sa déclaration de copropriété	En ligne
16 avril		Webinaire	Table ronde : Assurance en copropriété et gestion des sinistres	En ligne
2 mai	Québec	Conférence	Les bornes de recharge pour les véhicules électriques	En personne
7 mai		Webinaire	Vitrine sur la copropriété : Les appels d'offres – comment faire le bon choix?	En ligne
14 mai	Montréal	Conférence	La réglementation en copropriété	En personne
28 mai		Webinaire	Gestion des décès en copropriété	En ligne
2 juin	Québec	Conférence	L'assemblée générale annuelle	En personne
4 juin		Webinaire	Vitrine sur la copropriété : Les obligations du syndicat et le rôle du notaire lors d'une vente ou d'un achat	En ligne
11 juin		Webinaire	Dégâts d'eau : qui paie quoi?	En ligne

Retour sur un début d'année actif *Des formations enrichissantes en ligne et en personne*

Vous n'avez pas pu participer à l'une de nos activités en ligne ou en personne? Pas de problème! Vous pouvez obtenir en différé les enregistrements et les présentations de plusieurs de nos formations passées, et ce, à tout moment. Rien de plus simple, écrivez-nous à evenements@rgcq.org pour recevoir l'ensemble des informations disponibles et les consulter quand vous le souhaitez.

Date	Chapitre	Activité	Sujet	Participation
11 janvier		Webinaire	Vitrine sur la copropriété : Piscines en copropriété (construction, entretien et charges)	En ligne
16 janvier		Webinaire	La médiation et l'arbitrage en copropriété	En ligne
23 janvier		Webinaire	Déclaration de revenus et fin d'année financière	En ligne
6 février		Webinaire	Vitrine sur la copropriété : Gestion des espaces extérieurs - balcons et terrasses	En ligne
13 février	Montréal	Conférence	Les bornes de recharge pour véhicules électriques	En personne
15 février		Webinaire	Les crédits d'impôt pour maintien à domicile au Québec	En ligne
18 février	Québec	Conférence	La gestion des sinistres en copropriété	En personne
26 février	Montréal	Webinaire	Tout sur l'assurance condo	Hybride
12 mars		Webinaire	Info-condo : Dix choses à savoir sur la copropriété au Québec	En ligne
21 mars	Montréal	Webinaire	Condo 101	Hybride
26 mars		Webinaire	Autogestion en copropriété	En ligne

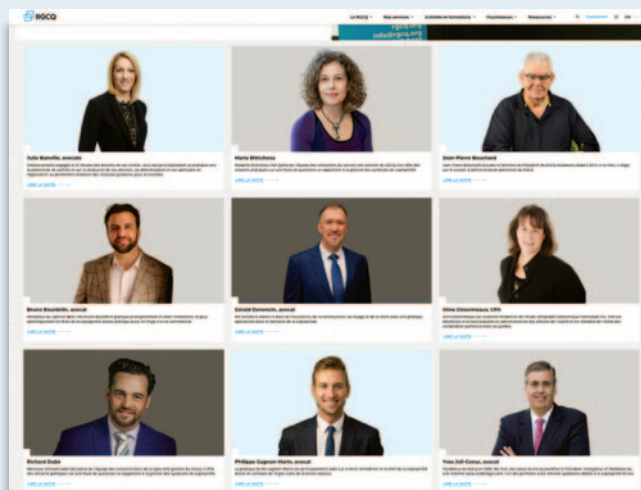
Des conférences à Montréal et à Québec



Nous sommes toujours très heureux de pouvoir vous accueillir à nos conférences en personne. En février, nous en avons organisé deux : une à Montréal sur les bornes de recharge électriques et une à Québec sur la gestion des sinistres. Ces sujets vous ont fortement intéressés, car vous étiez plus de 120 participants à Montréal et plus de 130 participants à Québec. Encore merci!

Il est important pour nous de vous accompagner dans vos projets en copropriété en vous proposant des formations qui correspondent à vos besoins. Vous avez des idées de sujets pour nos prochaines formations? N'hésitez pas à nous en faire part directement sur notre site (rgcq.org/suggerer-une-thematique) ou par courriel (evenements@rgcq.org).

Connaissez-vous les panélistes du RGCQ?



Au RGCQ, nous sommes fiers de pouvoir travailler avec des experts et spécialistes de la copropriété. De nombreux corps de métiers sont représentés pour nous permettre de vous offrir des formations de grande qualité : avocat.e.s, gestionnaires, comptables, conseiller.ères info-gestion pour le RGCQ et bien d'autres. Si vous souhaitez en savoir plus et découvrir les portraits de celles et ceux qui vous forment et vous informent sur tous les sujets touchant la copropriété, consultez dès maintenant notre site Internet. (<https://rgcq.org/panelistes>)

Les 25 ans du RGCQ en 2024. Restez à l'affût!

Le temps et les années filent et cela fait 25 ans que le RGCQ est au service des copropriétés au Québec.

Depuis 1999, nous prôtons la saine gestion et la bonne gouvernance en copropriété, défendons les intérêts des copropriétaires et administrateurs qui vivent dans ce mode d'habitation et veillons à ce que les gestionnaires d'immeubles soient respectueux de l'éthique. Porte-parole par excellence des copropriétaires, des administrateurs et des gestionnaires d'immeubles, le RGCQ assure depuis toujours une standardisation de la gestion et de l'administration en copropriété.

Nous préparons cette année de nombreuses surprises pour souligner ce 25^e anniversaire. Ce sera aussi l'occasion pour nous de remercier et d'honorer toutes les parties prenantes qui ont contribué à façonner le RGCQ d'aujourd'hui : les fondateurs de notre association, les membres de notre conseil d'administration, nos employés,

nos membres réguliers et corporatifs, nos partenaires et bien d'autres.

Si vous apercevez ce logo, ouvrez l'œil! De nouvelles informations sur nos événements pourraient apparaître.

Pour ne rien manquer des actualités, des annonces et des invitations, abonnez-vous à nos infolettres dès maintenant.



RGCQ



condolegal.com

25 ans de collaboration et d'innovation.

Ensemble, nous construisons l'avenir de la copropriété.

LES AVANTAGES D'ÊTRE MEMBRE DU RGCQ

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

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

LA MISSION DU RGCQ

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

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

Les bureaux du RGCQ sont situés au
1200, avenue McGill College, bureau 1500
Montréal (Québec) H3B 4G7

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

- A.D Entretien Ménager
- Dunton Rainville - Avocats et Notaires
- Duraclim
- Fortin Évaluation
- Gesyco
- Hampco Consultants
- Immo Gestion Industrielle Care Inc.
- Nettoyage Plus
- Newsam Construction Inc.
- Recharge Verte
- Thermo Trappeur
- Toitures PG

Membres corporatifs provinciaux

- HOODI
- Depatie Beauchemin Consultants



RGCQ

REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC



VALEUR ASSURABLE
ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE
ET CARNET D'ENTRETIEN

LAVAL - VILLE DE QUÉBEC

Sans frais 1 833 338-9710

info@gmaconsultants.ca
www.gmaconsultants.ca

**Couvreurs
Coulombe**

www.couvreurscoulombe.com

Tél: 450 838-9310

Fax: 450 838-7766

Problème de toiture ? Nous avons la solution! SPÉCIALITÉ BARDEAUX D'ASPHALTE

Ventilation de toitures - infiltration d'eau - Problème d'humidité
Banc de glace - Déneigement et déglacage

gestionquanta
services immobiliers
comptabilité - gestion

T 819.778.2441
F 819.778.3969

info@gestionquanta.ca
www.gestionquanta.ca

Adresse de nos bureaux :

14-A rue Cholette
Gatineau (Québec)
J8Y 1J6

Marc Brousseau
PRÉSIDENT
mbrousseau@gestionquanta.ca

SoluBéton

Imperméabilisation - Réparation - Injection

Solutions d'étanchéité pour béton!

514.504-1132

info@solubeton.com
www.solubeton.com
R.B.Q. 5643-1299-01

- Réparation de membranes de stationnements
- Réparation et injection de fissures
- Réparation de béton
- Installation de membranes pour fondations et balcons

LE MOT DE LA FIN

De nouvelles actualités sur le site Internet, un Bottin 2024 entièrement revu et amélioré et encore plus de services, pour vous!



BESOIN DE CONSEILS OU D'ASSISTANCE POUR NAVIGUER SUR NOTRE SITE INTERNET?

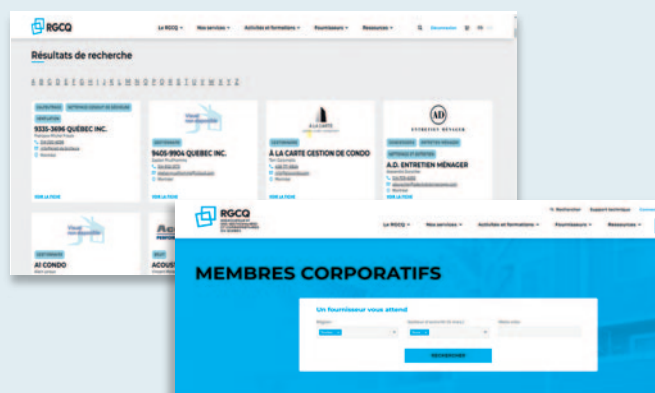
Nous avons créé des tutoriels et des guides pratiques pour vous accompagner dans toutes les nouvelles fonctionnalités du site et vous simplifier la vie.

| se connecter | s'inscrire à une activité |
| profiter de l'Espace intranet |
| maîtriser la recherche de fournisseurs |

Nous avons rassemblé tout ce dont vous avez besoin au même endroit dans une section consacrée au soutien technique.
<https://rgcq.org/support-technique>

LES NOUVEAUTÉS DE NOTRE SITE INTERNET

Trouvez des fournisseurs encore plus facilement.



Elle est en ligne! La page des membres corporatifs est maintenant accessible.

Découvrez le répertoire modernisé du RGCQ rassemblant plus de 280 fournisseurs de confiance en copropriété.

- Vous connaissez le nom du fournisseur que vous cherchez? Allez-y par ordre alphabétique.
- Vous pouvez effectuer une recherche en choisissant une région, un secteur d'activité ou même quelques mots clés pour cibler les fournisseurs qui répondent le mieux à vos besoins.

<https://rgcq.org/membres-corporatifs-du-rgcq>

L'édition 2024 revampée du Bottin des fournisseurs



Cette année, notre équipe a travaillé fort pour vous offrir une édition entièrement repensée de notre célèbre Bottin des fournisseurs. Vous l'avez entre les mains, jugez par vous-même.

Plus convivial, avec un double index pour faciliter la recherche de fournisseurs, le Bottin 2024 contient cette année encore plus de 400 annonceurs.

Pour les membres qui préfèrent les versions en ligne, nous ne vous avons pas oubliés. Le Bottin sera offert dans un nouveau format très bientôt. N'hésitez pas à aller voir!

<https://rgcq.org/bottin-des-fournisseurs>

Problèmes de fenêtres ?

Ne les
remplacez
pas !

Services

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

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

LE GROUPE 
FENESTRA
La fenestration réinventée

RBQ : 8203 2476-53



Le nom **associé** à la copropriété

Notre mission

Contribuer au développement et à la préservation d'un parc immobilier intègre et durable grâce à nos inspections, nos contrôles rigoureux et à nos conseils d'experts sur les meilleures pratiques.



Fonds de
prévoyance
Carnet
d'entretien
Loi 16



Réception des
parties communes



Inspection
des façades
Loi 122



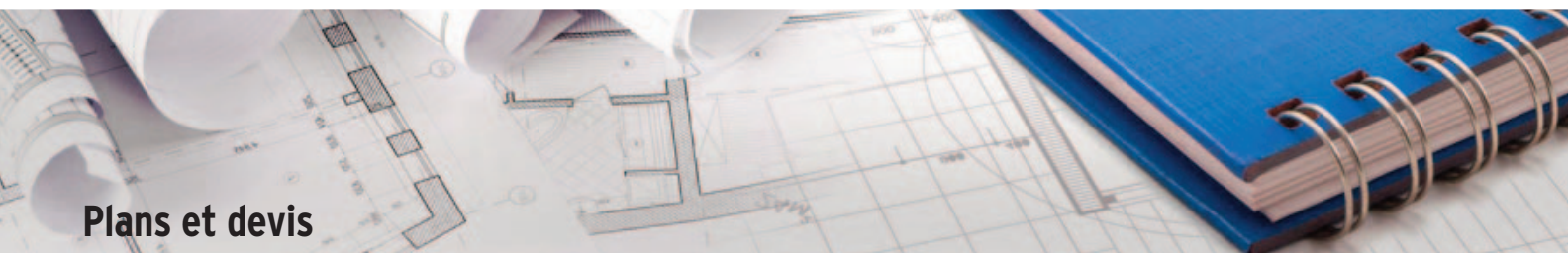
Inspection des
stationnements
Loi 122



Surveillance
des travaux



Expertises



Plans et devis

Une équipe expérimentée formée
d'ingénieurs et de technologues

Contactez-nous!

450 806.9235 | rene.paquin@stpierreassocies.com