

Vol. 24 N°3 | Automne 2023



RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Condoliation

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

Dossier exclusif

Une première
étude sur
les petites
copropriétés
divises



**LES CLÉS DU SUCCÈS
POUR VOTRE ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE ET VOTRE
BUDGET PRÉVISIONNEL**

**L'ÉTUDE DU FONDS
DE PRÉVOYANCE :
UN OUTIL D'ÉQUITÉ
INTERGÉNÉRATIONNELLE**

**RÉFORME AUX PETITES
CRÉANCES BIENVENUE
POUR LES
COPROPRIÉTAIRES**


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  **NOTIFIER**[®]
by Honeywell

RBQ 2733-8649-71

4 Éditorial

par M^e Yves Joli-Cœur, président du RGCCQ

8 Comment bien réussir votre assemblée générale annuelle ?**14 L'assemblée et le budget**

Conseils pratiques pour comprendre et réussir son budget prévisionnel

20 Processus décisionnel en assemblée

Quel pourcentage de vote pour quel type de décision ?

28 Sécurité aux abords des piscines extérieures

Fin du droit acquis et nouvelles obligations *pour tous*

36 Questions et réponses juridiques pour éviter les conflits

Dégât d'eau et sous-location
par l'équipe de Condolegal.com

**Dossier exclusif !
La première étude sur les petites copropriétés divisées**

38 Portrait des chercheurs

Micheline Renault,
docteure ès sciences, MBA, CPA,
et Patrick Coulombe, Ph. D.
par Caroline Martel

41 Une première étude d'intérêt international grâce aux membres du RGCCQ

textes rédigés par Micheline Renault,
docteure ès sciences, MBA, CPA
et Patrick Coulombe, Ph. D.

43 Des données précieuses

Un portrait de la vie dans les petites copropriétés

50 Le modèle de gouvernance des petites copropriétés

Un facteur de risques personnels et financiers pour les copropriétaires

58 Des conclusions importantes

Info RGCCQ

6 Formation continue et réseautage au RGCCQ

Profitez-en au maximum!
par Clémence Beauvais,
directrice des événements
et des communications

7 Calendrier des activités et des formations

Septembre à décembre 2023

72 Chronique info-gestion

Vos questions, les réponses de notre équipe de conseillers experts

par Richard Dubé
et Maria Bittichesu

76 RGCCQ Québec

Le nouveau défi de la gestion des renseignements personnels
par M^e Michel Paradis

77 RGCCQ Outaouais

Le protocole a-t-il sa place en copropriété ?

par Michel Mancini

78 Bienvenue aux nouveaux membres corporatifs**60 L'étude du fonds de prévoyance**

Un outil d'équité intergénérationnelle
par Réjean Touchette, technologue
professionnel et cofondateur
Cossette & Touchette

62 Chronique gestion
Entrée en vigueur de la loi 78 sur la transparence

Impacts et conseils pratiques pour les gestionnaires de copropriétés
par David Ménassé, président
Équipe Propri-Gestion inc.

66 Chronique juridique
Révision et modification de la valeur relative des fractions
Assurer équité et justesse**69 Le projet de loi 8 est adopté**

Les règles sont modifiées aux petites créances
par M^e Richard LeCouffe,
avocat-conseil en droit immobilier,
spécialisé en droit de la copropriété
divise



RGCCQ

REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Rêveries estivales...

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



L'été, c'est bien connu, est une période propice au ressourcement et au repos avant de reprendre le collier. Quant à moi, j'aime profiter de la belle saison pour me rattraper dans mes lectures. C'est ainsi que, par une douce matinée d'été, j'ai dévoré une publication de l'Office ontarien du secteur des condominiums (OOSC, ou CAO en anglais, pour Condominium Authority of Ontario), l'organisme mis sur pied par le gouvernement ontarien pour chapeauter le secteur de la copropriété sur son territoire. Chassez le naturel et il revient au galop...

La publication qui a attiré mon attention, *CAO's Guide for Self-Managed Condos* (je n'ai pas trouvé de version française), est un guide de conseils et de meilleures pratiques à l'intention des administrateurs des copropriétés autogérées. L'Ontario compte environ 15 % de copropriétés autogérées parmi les quelque 800 000 copropriétés de la province. Au Québec, la proportion de copropriétés autogérées avoisine plutôt les 75 % du marché de la copropriété, la grande majorité étant des petites copropriétés, soit de moins de dix unités.

Créé en 2017, l'OOSC offre des formations aux administrateurs (une formation de base est obligatoire pour devenir ou demeurer administrateur de copropriété en Ontario) et informe les éventuels acheteurs, comme les copropriétaires et les administrateurs, pour favoriser une compréhension partagée de ce qu'est la vie en copropriété. L'organisme administre également des services spécialisés de règlement des différends en copropriété, plutôt que de diriger les demandeurs vers les tribunaux comme c'est le cas au Québec. Le champ de compétence de ce tribunal ontarien ne cesse d'ailleurs d'être élargi; il inclut désormais les audiences sur les nuisances comme le bruit, les odeurs ou les vibrations. Au Québec, il faut nécessairement recourir à l'injonction en Cour supérieure pour régler de tels différends. Nous traitons incidemment dans ce numéro du *Condoliation* de nouvelles règles de procédure à la Cour du Québec.

Cette lecture rappelle un constat historique : au Québec, l'information pertinente destinée aux copropriétaires, administrateurs et gestionnaires provient

surtout de sources non gouvernementales, comme la Chambre des notaires, l'Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) ou le magazine *Protégez-vous*. Le sentiment que le gouvernement laisse les acteurs du milieu de la copropriété à eux-mêmes, et que ceux-ci doivent se débrouiller seuls (et entre eux!), ne s'estompe pas avec le temps.

Rien de nouveau! C'est pour remédier à cette situation qu'a été fondé le RGCQ qui, dès sa création en 1999, s'est donné comme mission d'aider les gestionnaires, les administrateurs et les copropriétaires à assurer une bonne gouvernance et une saine gestion de leur copropriété dans une optique de préservation du patrimoine. Le RGCQ organise aujourd'hui une panoplie impressionnante de formations, de colloques, d'ateliers, de tables rondes et de webinaires, et a mis sur pied des cours accrédités, en collaboration avec l'École de la gestion de l'UQAM. Le site *Condolegal.com* se spécialise dans l'information à caractère juridique applicable aux copropriétés, ce qui est essentiel dans l'écosystème québécois.

Malgré tout, nous avons parfois l'impression de joindre surtout des « initiés ». Entrer en contact avec le grand public ou les acheteurs potentiels d'une copropriété pour les informer par exemple des enjeux du milieu, des spécificités de ce régime juridique est encore difficile. Le gouvernement n'aurait-il pas une certaine obligation d'y voir lui-même afin de joindre le plus grand nombre de personnes?

En lisant la documentation ontarienne, j'ai éprouvé une pointe de jalousie, et je me suis surpris à rêver. Il me semble que la copropriété québécoise mérite plus d'attention de la part du législateur, beaucoup plus que ce que l'on nous offre.

Il n'est pas interdit de rêver mieux, pour reprendre le titre de la chanson de Daniel Bélanger... □

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

Collaboratrices
et collaborateurs
Micheline Renault
Patrick Coulombe
Kaysie Hawke
M^e Richard LeCouffe
David Ménassé
Réjean Touchette
Clémence Beauvais

Équipe éditoriale
M^e Cécile Pilarski
Hélène Joli-Coeur
Jade Serbah
M^e Richard LeCouffe

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
Transcontinental TC
Boucherville

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



RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Vous avez aussi envie d'une lecture instructive ? Consultez le *Guide de l'OOSC pour les copropriétés autogérées*.
<https://www.condoauthorityontario.ca/resource/self-managed-condos/>

Gestionnaires | Administrateurs

Condos & Copropriétés

Réduisez vos risques

En tant que gestionnaire ou administrateur, vous aimeriez bien réduire les risques de sinistres dus aux manques d'entretiens des unités de climatisation et conduits de sècheuses.

Convaincre les copropriétaires de prendre les mesures nécessaires peut s'avérer difficile et un défi logistique. **C'est encore plus complexe en l'absence de clause spécifique dans la déclaration de copropriété.**

Notre approche clé en main, exclusive **Concierge CVAC - Services à la carte pour condos** se charge de tout et vous sauve beaucoup de temps.

Prenez un rendez-vous de 15 minutes pour découvrir comment

Scanner code ici ►



Ce sera un plaisir de vous expliquer notre approche unique, qui réduit les risques tout en faisant le bonheur de milliers de copropriétaires de plusieurs de nos clients.

Sylvain Peratsakis, Cofondateur/Président
concierge@ventekair.com



HVAC Concierge CVAC

Entretien préventif, nettoyage et décontamination
Central • Mural/Mini Split • Échangeurs d'air • Conduits de sècheuses

RESPIREZ PROPRE

Air sain | Environnement sain

L'expertise de VentekAir auprès des syndicats de copropriétés surpasseront vos attentes. **Satisfaction garantie.**

5,0 ★★★★★ Plus de 250 avis





FORMATION CONTINUE ET RÉSEAUTAGE AU RGCQ *PROFITEZ-EN AU MAXIMUM!*



PAR **CLÉMENCE BEAUVAIS**,
directrice des événements
et des communications, RGCQ

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 et aux gestionnaires qui veulent parfaire leurs connaissances et s'outiller pour une saine gestion de leurs actifs - membres ou non du RGCQ.

DES FORMATIONS EXCLUSIVES

Le RGCQ propose un riche catalogue de formations variées qui traitent de nombreuses préoccupations des copropriétaires - vos préoccupations -, des particularités des petites et grandes copropriétés à l'installation de bornes de recharge électrique, en passant par les précisions sur la loi 25 et la protection des renseignements personnels.

La volonté du RGCQ d'offrir ses services sur l'ensemble du territoire québécois se reflète dans le choix de proposer des formations virtuelles : accessibles partout, pour tous les Québécois! Vous êtes des centaines à suivre nos webinaires chaque mois et nous vous en remercions. Votre participation et vos commentaires nous poussent à nous dépasser pour vous proposer des formations de la meilleure qualité possible.

Après deux années en virtuel, quelle satisfaction que de retrouver des personnes curieuses, réunies pour poser leurs questions aux conférenciers, qui ont toujours à cœur de vous soutenir dans la saine gestion et administration de votre copropriété!

À Québec, Gatineau, Laval et Montréal, ce sont des centaines de copropriétaires, administrateurs, gestionnaires et professionnels du milieu de la copropriété qui se réunissent à nouveau pour se former sur des enjeux d'actualité comme :

- l'assurance en copropriété;
- le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance;
- la rédaction de règlements de copropriété;
- les meilleures pratiques pour réussir son assemblée générale annuelle, etc.

UN RÉSEAU D'EXCEPTION À VOTRE DISPOSITION

Vous permettre de rencontrer les professionnels de la copropriété pour échanger fait également partie intégrante de la mission du RGCQ, raison pour laquelle nous avons récemment organisé des cocktails à Québec et à Laval afin de rassembler différents acteurs de la copropriété.

Que ce soit pour partager vos expériences entre copropriétaires, pour apprendre de celles des autres ou pour rencontrer les professionnels du secteur de la copropriété qui servent votre région, vous avez été des centaines à profiter de tels rassemblements dans les derniers mois. C'est maintenant reparti pour une nouvelle année d'événements excitants et de rencontres enrichissantes. Profitez-en! 



Le saviez-vous?

Vous pouvez obtenir les enregistrements des formations passées pour vous former au moment qui vous convient sur les sujets qui vous intéressent. Il suffit de nous écrire à evenements@rgcq.org!



CALENDRIER DES ACTIVITÉS ET DES FORMATIONS 2023-2024 SEPTEMBRE À DÉCEMBRE

La rentrée 2023 cogne à nos portes - et aux vôtres!

Toute l'équipe du RGCQ est fière de vous présenter la programmation de l'automne.

Rendez-vous sur <https://rgcq.org> pour les détails et pour vous inscrire.

Au plaisir de vous voir!

12 septembre – Montréal

Conférence

La Rentrée de la copropriété

En ligne

18 septembre – Outaouais

Conférence-cocktail

Les règlements de la copropriété

présentée par RPGL Avocats

En personne

19 septembre – Montréal

Webinaire

Le budget prévisionnel :

par où commencer ?

En ligne

1^{er} octobre – Québec

Conférence

Comment faire respecter la déclaration

de copropriété et la gestion des litiges

en copropriété

En personne

5 octobre – Montréal

Conférence

Vitrine sur la copropriété :

« Les foyers en copropriété »

En ligne

12 octobre – Montréal

Webinaire

Le RGCQ présente : « La première étude

d'intérêt international sur les petites

copropriétés »

En ligne - gratuit!

14 octobre – Outaouais

Conférence

Voitures électriques et bornes de recharge :

tout ce qu'il faut savoir

En personne

17 octobre – Montréal

Conférence

Les réformes de la copropriété

En personne

24 octobre – Montréal

Webinaire

Le bruit en copropriété

En ligne

7 novembre – Montréal

Webinaire

Info-Condo : 10 choses à savoir

sur la copropriété au Québec

En ligne

10 ou 17 novembre – Montréal

Colloque : règlements de la loi 16

En personne

14 novembre – Montréal

Webinaire

Établir une politique de renseignements

personnels (loi 25)

En ligne

25 novembre – Outaouais

Conférence

Les règlements de la loi 16

En personne

28 novembre – Montréal

Webinaire

Gestion des locataires en copropriété

En ligne

3 décembre – Québec

Conférence

Les sinistres d'assurance et

la mise en œuvre de l'article 1074.2

du *Code civil du Québec*

En personne

5 décembre – Montréal

Webinaire

Vitrine sur la copropriété : « Mauvais

payeurs, comment gérer la situation ? »

En ligne

12 décembre – Montréal

Webinaire

Nouvellement administrateur :

par où commencer ?

En ligne

14 décembre – Québec

Conférence-cocktail réseautage

Apéro-Condo

En personne

Des commentaires ou des suggestions ?

Écrivez-nous à evenements@rgcq.org.

COMMENT BIEN RÉUSSIR VOTRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE ?

AGGA



Bien qu'elle soit essentielle à la cohésion et au bon fonctionnement des copropriétés, l'assemblée générale annuelle est souvent perçue comme une responsabilité à laquelle il est possible de déroger. Rien n'est plus faux, et les conséquences d'un tel manquement sont sérieuses !

Nombre de syndicats se heurtent au manque d'engagement de leurs membres, ce qui mène à des assemblées non valides, faute de quorum. Aucune prise de vote n'est alors admissible légalement. L'atteinte et le maintien du quorum, ainsi que le bon déroulement de l'événement, représentent un défi qui se renouvelle avec chaque assemblée. C'est pourquoi une préparation en amont permet d'esquiver certaines des embûches les plus courantes.

UN AVIS DE CONVOCATION COMPLET ET INFORMATIF

Le conseil d'administration (CA) est responsable d'acheminer l'avis de convocation à l'ensemble des copropriétaires, afin de les aviser de la date, de l'heure et du lieu où se tiendra l'assemblée générale annuelle. Bien que le *Code civil du Québec* exige que l'avis soit envoyé au moins dix jours avant la tenue de l'événement, certaines déclarations de copropriété requièrent des délais plus longs.

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





ASSEMBLÉES COMMENT BIEN RÉUSSIR VOTRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE ?

Ce délai permet aux copropriétaires de s'informer à l'égard des résolutions qui devront être prises lors de l'assemblée, afin de participer aux échanges et aux décisions.

Un avis de convocation efficace permet aussi aux copropriétaires de proposer des amendements à l'ordre du jour. Ils disposent de cinq jours suivant la réception de la convocation pour soumettre leurs questions au CA, afin qu'elles puissent faire l'objet d'un vote lors de l'assemblée. Les copropriétaires sont ensuite avisés par écrit des questions nouvellement inscrites, ce qui permet à tous de se préparer en conséquence en vue de l'assemblée.

UN ORDRE DU JOUR CLAIR ET CONCIS

L'ordre du jour recense les points qui seront discutés à l'assemblée, dont les sujets qui feront l'objet d'un vote des copropriétaires. Ces derniers peuvent ainsi cerner rapidement les enjeux importants de l'assemblée. Le *Code civil* exige de joindre à l'ordre du jour un document comportant le libellé des projets de résolutions qui seront soumis au vote, afin de favoriser la transparence, d'améliorer la qualité de l'assemblée et d'éviter toute ambiguïté ou apparence de conflits d'intérêts.

En revanche, soumettre au vote des sujets pour lesquels les copropriétaires n'ont aucun pouvoir décisionnel véritable est à proscrire. Ceci inclut, entre autres, l'approbation du procès-verbal de l'assemblée annuelle antérieure - laquelle n'est ni nécessaire ni pertinente -, et tout sujet qui relève de la responsabilité du conseil d'administration. Cette pratique est courante de la part d'administrateurs cherchant à se dédouaner de certaines décisions qu'ils ont prises.

LA PROCURATION : UN OUTIL POUR PALLIER L'ABSENCE DE QUORUM

L'avis de convocation est aussi l'occasion d'inciter les copropriétaires à remplir un formulaire de procuration. Cela permet à un copropriétaire ne pouvant assister à une assemblée de mandater une tierce personne qui le représentera lors de ladite assemblée. Un formulaire est alors exigé, dans lequel est précisé, minimalement, le nom de chaque partie concernée, les informations sur l'assemblée et les numéros de lots de la ou des parties privatives du copropriétaire. Le fait d'inclure le libellé des projets de résolutions qui seront soumises au vote permet au copropriétaire d'y indiquer son intention.

Il n'existe aucune restriction quant au nombre de procurations admissibles lors d'une assemblée des copropriétaires (laquelle contrainte serait même illégale). C'est donc tout à l'avantage des administrateurs de joindre ce formulaire à l'avis de convocation, afin d'augmenter les probabilités d'atteinte du quorum.

L'AVIS DE CONVOCATION : CONSEILS PRATIQUES

Pour un avis de convocation réussi, il est important de considérer la réalité des copropriétaires. D'abord, optez pour une méthode de transmission appropriée aux habitudes des copropriétaires, par exemple le courriel ou le courrier recommandé. Même si ce n'est pas obligatoire, vous pouvez procéder à des rappels délicats et courtois, par courriel ou par affichage interne, quelques jours avant la tenue de l'assemblée.

Ensuite, choisissez la date de l'assemblée de manière informée. Si une majorité des copropriétaires s'absente durant l'hiver ou que ceux-ci appartiennent à une communauté religieuse pour laquelle certaines périodes ou certaines journées ne peuvent faire l'objet d'un tel exercice, il est impératif d'en tenir compte pour faciliter l'atteinte du quorum.

Comme stipulé à l'article 1087 du *Code civil* et selon les meilleures pratiques, l'avis de convocation doit inclure les éléments suivants :

- Date, lieu et heure de l'assemblée;
- Modes de participation (présentiel virtuel ou hybride);
- Ordre du jour;
- Formulaire de procuration;
- Documents d'appoint : états financiers, budget prévisionnel, rapports d'activités, rapports d'inspection, etc.;
- Documents visant la prise de décisions et projets de résolutions afférentes : modification à la déclaration de copropriété, contrats à renouveler ou nouveaux contrats de fournisseurs, cotisations au fonds de prévoyance et d'autoassurance, etc.

LES DIFFÉRENTS MODES DE PARTICIPATION

Encore interdites il y a quelques années, les assemblées virtuelles font désormais partie des choix technologiques à considérer pour toute assemblée de copropriétaires. Au-delà de l'automatisation de plusieurs démarches exigeant autrement un temps considérable, comme la confirmation des participants et le calcul des votes, les approches virtuelles et hybrides favorisent un meilleur engagement et l'atteinte du quorum par leur facilité d'utilisation et leur flexibilité.



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**

Or, ces solutions peuvent ne pas convenir à tous, d'où l'importance pour le CA de prendre en compte les préférences et les contraintes des copropriétaires. Une cohabitation comprenant majoritairement de jeunes professionnels peut bénéficier d'une approche virtuelle, beaucoup plus flexible. Au contraire, ces modes peuvent présenter des défis en matière de littératie numérique, puisqu'ils nécessitent l'accès aux technologies requises, de même que leur maîtrise. Cependant, lorsque bien utilisées, ces différentes approches permettent une meilleure rétention et une plus grande efficacité. Tout le monde est gagnant !

TRADUCTION DE L'ASSEMBLÉE : ENJEUX ET OBLIGATIONS

Dans les copropriétés comportant des personnes appartenant à diverses communautés linguistiques, il faut s'adapter, en maintenant la priorité au français. En effet, le CA est légalement responsable, en vertu de la loi 96, de tenir l'assemblée et de produire les documents qui concernent la copropriété en français. Deux solutions s'offrent alors d'emblée au CA : la traduction simultanée et la présentation en deux, voire plusieurs langues, le cas échéant.

La première option peut répondre aux besoins d'une assemblée de grande envergure. Mais comme cela peut occasionner des coûts importants, dont la location d'une salle distincte et la rétention de plusieurs traducteurs, advenant que l'assemblée excède une certaine durée, la traduction simultanée est généralement déconseillée pour de plus petites assemblées.

L'ÉLECTION DES ADMINISTRATEURS

L'assemblée générale annuelle constitue l'occasion d'élire les administrateurs qui siègeront au conseil d'administration pour l'année en cours. Cet événement est crucial à l'exercice des droits des copropriétaires et représente une opportunité pour exprimer leurs désaccords ou, au contraire, leur satisfaction à l'égard de la gouvernance du CA. Celui-ci hérite de dossiers vitaux à la santé de la copropriété et il importe d'en choisir les membres avec discernement. Il est généralement conseillé de procéder à l'élection des administrateurs suivant la présentation du budget prévisionnel, pour encourager des votes bien informés.



ASSEMBLÉES COMMENT BIEN RÉUSSIR VOTRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE ?

En ce qui concerne la présentation bilingue, celle-ci peut résoudre efficacement les problèmes de compréhension, bien qu'elle puisse allonger la durée d'une assemblée. Dans une telle situation, on vise surtout à faciliter la compréhension des enjeux importants, offrant une traduction sélective.

Et que faire lorsque le copropriétaire ne maîtrise ni l'anglais ni le français ? Certains copropriétaires font alors appel à la procuration, afin de mandater un représentant bilingue, ou ils requièrent l'autorisation de se faire accompagner d'un traducteur. De plus, les logiciels de traduction sont désormais aisément accessibles et leurs performances en surprennent plusieurs. Il est donc possible de traduire quelques éléments importants de l'assemblée et du procès-verbal qui en découlera, à peu de frais et en peu de temps.

Le français demeure toutefois la norme et le CA n'est contraint à aucune obligation légale, en ce qui concerne la traduction des assemblées ou des documents qui l'entourent. La traduction est une gracieuseté offerte pour faciliter la compréhension des copropriétaires, qui demeure toutefois essentielle, ainsi qu'assurer un bon déroulement des assemblées. Le CA doit donc faire preuve de jugement et de discernement à cet égard.

LA PRÉSIDENTE D'ASSEMBLÉE : FACTEUR INCONTOURNABLE POUR UNE ASSEMBLÉE RÉUSSIE

Parmi les officiers d'assemblée, le rôle du président est crucial. Il est responsable de certifier la présence des copropriétaires, afin d'établir s'il y a quorum, en plus de diriger les débats sur les résolutions inscrites à l'ordre du jour, de procéder aux votes et, en fin d'assemblée, de signer le procès-verbal.

À ces tâches procédurales s'ajoute une panoplie d'impondérables, que saura manœuvrer une bonne présidente. On ne doit pas en sous-estimer l'importance. Les assemblées représentent une occasion unique pour les copropriétaires de discuter des enjeux qui les concernent. Elles peuvent toutefois se transformer rapidement en événement chaotique, sans une présidente compétente. Ainsi incombe-t-il à celle-ci de contrôler l'assemblée et d'intervenir en cas d'excès de la part des copropriétaires. Il peut s'agir d'un exercice particulièrement ardu, lorsque la présidente assume également le rôle de gestionnaire. L'enjeu consiste à assurer une présidente impartiale qui favorise la discussion sur les points sensibles et de promouvoir le consensus en réconciliant les points de vue, d'où le fait qu'une entité indépendante soit souvent conseillée.

Il est également primordial que la présidente soit proactive quant aux éléments à l'ordre du jour, en s'assurant d'avoir les informations nécessaires à leur résolution, de maîtriser les clauses de la déclaration

Le processus de prise de votes lors des assemblées générales est plus complexe qu'il n'y paraît. Si l'article 351 du Code civil du Québec précise deux méthodes (le vote à main levée ou au scrutin secret), le calcul des fractions propres à chaque copropriétaire représente un défi considérable.

de copropriété, et de posséder une compréhension approfondie des enjeux légaux qui concernent les copropriétés - quitte à faire appel à des professionnels externes.

Au terme d'une assemblée, une présidente qui sera intervenue avec objectivité, gérant les possibles litiges sans pour autant perdre le contrôle du temps et des membres, est un contributeur important à la rétention de l'intérêt et de l'engagement des copropriétaires. Ces derniers seront encouragés à participer l'année suivante, s'ils perçoivent que leurs questions et celles des autres membres ont été résolues avec neutralité, discernement et expertise.

Vous voilà outillés pour réussir votre assemblée générale. Si toutefois vous ne vous sentez pas confiants pour régler tous les détails de votre assemblée ou si vous craignez de manquer de temps, n'hésitez pas à faire appel à des professionnels en la matière. Il existe des entreprises spécialisées en organisation et gestion d'assemblées délibérantes et plusieurs cabinets d'avocats et de notaires offrent également ces services. Bonnes délibérations !



N'OUBLIEZ PAS !

Le site Internet du RGCQ regorge d'une foule d'informations pratiques qui vous aideront dans la réussite de votre assemblée générale, dont des modèles de documents essentiels.

Consultez le Centre de documentation de la Zone Membres pour simplifier vos tâches !

<https://fr.rgcq.org/centre-de-documentation/>

Trouvez un fournisseur de services membre du RGCQ près de chez vous pour vous accompagner dans la réussite de votre assemblée.

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

**On a 65 ans de métier
derrière la cravate.**

Mais on ne porte
pas de cravate,
on installe des
chauffe-eau.



Meilleure
garantie
du marché

MEMBRES RGCQ

À L'ACHAT

JUSQU'À

100\$*
de rabais

par chauffe-eau

EN LOCATION

40 GALLONS

12⁹⁹\$*

~~Rég. : 15,99\$~~

60 GALLONS

13⁹⁹\$*

~~Rég. : 16,99\$~~

Rabais garanti de 3 \$ par mois pour 10 ans**.

**Hydro
Solution**

On fait tout le travail

Contactez notre équipe dédiée
1 877 326-0606, poste 4228
condo@hydrosolution.com | hydrosolution.com



Recommandé

* Obtenez ce rabais lors de nouvelles installations (minimum de 6) en location ou à l'achat d'un chauffe-eau de 40 ou 60 gallons. Sur les territoires desservis par HydroSolution seulement. HydroSolution peut modifier ou annuler cette offre sans préavis. Ne peut être jumelé à aucune autre offre. ** Au lieu de 24 mois en location individuelle.



CONSEILS PRATIQUES POUR COMPRENDRE ET RÉUSSIR SON BUDGET PRÉVISIONNEL



Outil de planification indispensable pour veiller à la santé financière et à l'entretien adéquat de la copropriété, le budget prévisionnel est réalisé chaque année par le conseil d'administration en s'appuyant sur les exercices financiers précédents et sur les dépenses anticipées pour l'année à venir.

Présenté aux copropriétaires lors de l'assemblée annuelle des copropriétaires à titre informatif, le budget prévisionnel doit prendre en compte les priorités de l'immeuble et celles de ses résidents. Comment comprendre et réussir des prévisions budgétaires réalistes, rigoureuses et prévoyantes ?

QU'EST-CE QUE LE BUDGET PRÉVISIONNEL ?

Le budget prévisionnel comprend l'ensemble des dépenses et des revenus pour l'année à venir qui concernent l'entretien et la gestion du bâtiment. La projection est réalisée en se basant sur les états financiers de l'année précédente et en fonction des dépenses anticipées pour l'année à venir. Ces dépenses incluent autant des déboursments ponctuels que des sommes prédéterminées à verser dans les fonds d'exploitation, de prévoyance et d'autoassurance.

Le budget prévisionnel est préparé par le conseil d'administration, qui en est responsable. Le gestionnaire d'immeuble peut participer à cet exercice, le cas échéant. Lorsque les administrateurs envoient l'avis de convocation de l'assemblée générale annuelle aux copropriétaires, ils sont légalement tenus d'y joindre le budget prévisionnel du prochain exercice financier (parmi d'autres documents).



FIRST ONSITE™

RESTAURATION APRÈS SINISTRE

LE SEUL PARTENAIRE DONT VOUS AUREZ BESOIN!

POUR DES SERVICES DE POINTE EN MATIÈRE D'ATTÉNUATION DES URGENCES ET DE RESTAURATION APRÈS SINISTRES

- ✓ Des équipes locales prêtes à intervenir en tout temps
- ✓ Engagé à assurer la sécurité de tous les occupants de logements multifamiliaux
- ✓ Planification avant sinistre grâce à notre programme d'intervention d'urgence prioritaire (PIUP)
- ✓ Une mise à l'échelle qui permet de prendre en charge n'importe quelle immeuble résidentiel à plusieurs unités, quelle que soit sa taille.
- ✓ Des solutions adaptées aux besoins spécifiques de la propriété

NOS SOLUTIONS:

-  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
-  ASSAINISSEMENT DES MOISSURES ET DE L'AMIANTE



**ON VOUS AIDE À RESTAURER,
RECONSTRUIRE ET SE RELEVER.**

800.867.6726 | FIRSTONSITE.CA



Habituellement, le budget prend la forme d'un tableau, détaillant l'ensemble des sommes prévues. Il est important d'y inscrire le plus de détails possible sur les dépenses, qu'il s'agisse de travaux d'entretien ou du salaire octroyé au concierge. Le budget prévisionnel sert à communiquer efficacement et de façon transparente les prévisions calculées par le conseil d'administration et qui serviront à répartir les charges propres à chaque copropriétaire.

À la suite de l'assemblée générale et de cette présentation, le conseil d'administration se rencontre afin d'officialiser le budget annuel. Cette rencontre permet de :

- Procéder à des ajustements en fonction des commentaires et suggestions des copropriétaires présents, le cas échéant;
- Clore le budget en établissant les charges communes, ce qui confirme son officialisation.

Chacune de ces étapes est cruciale pour que le budget prévisionnel soit bien réussi. Ce budget requiert une approche rigoureuse, informée et, si nécessaire, le recours à des experts.

COMMENT PRÉPARER LE BUDGET PRÉVISIONNEL ET QUE FAUT-IL Y INCLURE ?

Il faut commencer par une rétrospective de l'exercice financier de l'année précédente. Cet exercice dresse un portrait global des sommes nécessaires à la conservation, à l'entretien et à l'administration de la copropriété - la mission première du syndicat de copropriété.

Comme le conseil d'administration a la responsabilité de déterminer avec rigueur et de manière réaliste les divers montants qui sont à prévoir, l'analyse du budget antérieur permet de déterminer quels types d'imprévus doivent être considérés, ainsi que les charges qui auraient été surestimées ou sous-estimées. Il est primordial d'y inclure les excédents et les déficits de l'exercice antérieur, lesquels influent sur la planification financière de l'année à venir. Or, les états financiers ne sont pas toujours réalisés au moment de la conception du budget prévisionnel, auquel cas il est nécessaire de faire des projections.

Voilà pourquoi le projet de loi 16, adopté en décembre 2019, stipule que les copropriétés divisées seront dans l'obligation de faire réaliser une étude de fonds de prévoyance par un membre d'un ordre professionnel, mise à jour périodiquement.

ProTech IB
Division sciences du bâtiment

LE GÉNIE-CONSEIL AU SERVICE
DES COPROPRIÉTAIRES

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

EXPERTISE TECHNIQUE

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

OPTIMISATION DES COÛTS

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



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

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

Vivez dans la TRANQUILLITÉ D'ESPRIT

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

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

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

SERIE Notre système à son meilleur

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



**Avec installation certifiée

Service CLÉ-EN-MAIN pour copropriétés

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



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

Conçu et fabriqué au Québec avec grand souci écologique

Fier membre de :  



Demandez une soumission

water-protec.com



La loi 16 instaure également un carnet d'entretien obligatoire. Par ailleurs, il est utile d'avoir en main des devis d'entrepreneurs sollicités pour des travaux à effectuer, afin d'estimer avec davantage de précision les sommes à prévoir - et les charges à percevoir auprès des copropriétaires.

Outre ces dépenses dites exceptionnelles, s'ajoutent les dépenses annuelles de fonctionnement, d'exploitation et d'entretien courant du syndicat de la copropriété, comme les frais de nettoyage des parties communes, les frais d'administration et de gestion de l'immeuble, les frais liés au système d'alarme, l'achat des produits chimiques pour la piscine, etc. Les dépenses courantes incluent les contributions au fonds d'autoassurance, obligatoire depuis l'entrée en vigueur de cette disposition de la loi 141 en avril 2022; ce fonds permet de couvrir les franchises d'assurance pour les travaux de réparation, advenant un sinistre.

PRENDRE LE TEMPS DE CONSULTER LES COPROPRIÉTAIRES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale annuelle est une occasion pour les copropriétaires de poser leurs questions au sujet des dépenses prévues. Pour les administrateurs, c'est l'occasion de s'assurer que les priorités et les besoins à l'égard de l'entretien de l'immeuble, entre autres, sont bien compris par l'ensemble des personnes concernées. Cet échange démystifie le processus budgétaire et améliore la compréhension des copropriétaires, favorisant un meilleur climat général au sein de la copropriété.

La loi prévoit expressément que les copropriétaires doivent être « consultés » à propos du budget prévisionnel, lors de l'assemblée annuelle. Il en est de même, incidemment, pour toute cotisation spéciale. Certains syndicats de copropriété procèdent à un vote consultatif sur le budget, lequel n'est aucunement décisionnel. En plus du point inscrit à l'ordre du jour, le vote est une autre façon de prouver que l'assemblée fut effectivement consultée. À noter, cependant, que l'avis de l'assemblée ne requiert pas un tel vote pour que la consultation soit valide.

Aux yeux de la loi, le conseil d'administration du syndicat de copropriété a l'entière responsabilité du budget, d'où l'importance de prendre le temps de bien le préparer, de l'expliquer aux copropriétaires et de répondre à leurs questions, lors de l'assemblée. Quant aux copropriétaires, leur pouvoir réside dans leur choix de réélire ou non les administrateurs qui l'ont établi, au moment de l'élection des administrateurs.

Pour préparer le budget, il faut être en mesure de fixer les objectifs et les priorités de la copropriété. Le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance sont les moyens fondamentaux dont dispose un syndicat de copropriété pour planifier à court et à long termes les travaux à faire, afin d'éviter le vieillissement prématuré de l'immeuble et d'en assurer la conservation.

FINALISER LE BUDGET ET RÉPARTIR LES CHARGES

Après cette consultation et les ajustements effectués, le conseil d'administration doit officialiser le budget, c'est-à-dire procéder à la répartition des charges entre les copropriétaires, selon les quotes-parts de chacun, en tenant compte des parties communes et des parties communes à usage restreint. Il ne s'agit pas de diviser les coûts selon le nombre d'unités dans la copropriété ou la superficie que couvre chacune d'elles : les charges communes sont réparties de manière proportionnelle à la fraction de chaque propriétaire. Toutes les sommes qui se rapportent à une partie commune à usage restreint, dont seulement certains détiennent l'usage exclusif, doivent être isolées de ces calculs pour être portées au compte des seuls copropriétaires concernés.

Suivant la finalisation de cet exercice, les administrateurs sont tenus de se rencontrer pour adopter le budget à la majorité des voix, décision consignée dans une résolution écrite et signée. Un avis de cotisation est ensuite envoyé aux copropriétaires, les informant des charges qu'ils doivent acquitter. □



La préparation du budget prévisionnel s'échelonne ainsi sur plusieurs étapes, qui assurent une gestion financière optimale, transparente et prévoyante de la copropriété. Cet exercice requiert une extrême rigueur dans son approche, et il est fortement recommandé de faire appel à des experts, lorsque nécessaire.

Des outils, d'autres conseils et des références d'experts vous attendent au <https://rgcq.org>.

#1 EN PRÉVENTION DES FUITES D'EAU EN COPROPRIÉTÉ

AKISENS
Gestion des risques |   



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

SYSTÈME INTELLIGENT
DE SURVEILLANCE DES FUITES D'EAU

PROTÉGEZ VOTRE IMMEUBLE CONTRE LES DÉGÂTS D'EAU

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

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

UNE SOLUTION QUI INNOVE DANS LA GESTION DU RISQUE

NOUVEAU DÉTECTEUR AKISENS

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

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



 CONÇU, FABRIQUÉ ET TESTÉ AU QUÉBEC.

www.akisens.com

1.844.333.7018



COMPRENDRE LES MAJORITÉS : QUEL POURCENTAGE DE VOTE POUR QUEL TYPE DE DÉCISION ?



En collaboration avec *Condolegal.com*

De l'élection des administrateurs aux travaux de rénovation, comment sont prises les décisions en assemblée des copropriétaires ? À chaque type de décision correspond une majorité, laquelle est fonction de l'envergure de la décision et de ses impacts. On distingue trois types de majorités : absolue, renforcée et double.

Le **pourcentage** de voix requis pour l'adoption d'une résolution en assemblée des copropriétaires est dicté par le *Code civil du Québec* de manière à assurer un processus démocratique sain et juste, en tenant compte de l'importance de la décision pour la copropriété.

LE QUORUM

N'oubliez pas de d'abord vérifier le quorum, nécessaire pour ouvrir l'assemblée des copropriétaires. Sans l'atteinte du quorum, aucune décision ne peut être prise - donc aucun vote ne peut être comptabilisé. La convocation d'une assemblée de rattrapage est alors nécessaire.



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

La première solution de paiement au service de l'immobilier au Québec depuis 15 ans

3 mois gratuits pour les membres du RGCQ
Inscrivez-vous sur notre site avec
le code promo : RGCQ23





ASSEMBLÉES | PROCESSUS DÉCISIONNEL

COMPRENDRE LES MAJORITÉS :

QUEL POURCENTAGE DE VOTE POUR QUEL TYPE DE DÉCISION ?

Le quorum, c'est le nombre minimum de voix présentes ou représentées (par procuration) requis pour qu'une assemblée puisse valablement délibérer et prendre une décision. Habituellement, il s'agit de la majorité, soit 50 % plus une fraction de voix.

Attention! En copropriété divise, le quorum se calcule en fonction de la majorité des voix - pas de la majorité des copropriétaires. Il y a quorum lorsque des copropriétaires détenant la majorité des voix sont présents ou représentés à l'assemblée (par procuration). Pour calculer le quorum, on doit toutefois exclure du total des voix celles des copropriétaires dont le droit de vote a été suspendu, supprimé ou réduit, par le seul effet de la loi, d'après le site *Condolegal.com*.

MAJORITÉ ABSOLUE : DÉCISIONS COURANTES

Toute décision qui n'est pas de la compétence exclusive du conseil d'administration ou pour laquelle une majorité supérieure n'est pas requise par la loi, nécessite une majorité absolue. Il s'agit, par exemple, de l'élection des administrateurs.

UN COPROPRIÉTAIRE = UN VOTE? NON.

En assemblée des copropriétaires, une main levée ne correspond pas à une voix. En effet, conformément à l'article 1090 du *Code civil du Québec* : «Chaque copropriétaire dispose, à l'assemblée, d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction». La valeur relative des fractions est incluse dans l'acte constitutif de copropriété faisant partie de la déclaration de copropriété.

Le syndicat de copropriété doit tenir à jour le registre des copropriétaires, qui recense entre autres la valeur de chaque vote, permettant ainsi un calcul rapide, précis, juste et évitant tout litige éventuel.

GESTIONNAIRES DE 300 STATIONNEMENTS DANS LA GRANDE RÉGION DE MONTRÉAL COPROPRIÉTÉS - RÉSIDENTIELS - COMMERCIAUX



Préparer la prochaine saison !

Nous avons la solution pour les stationnements de copropriétés
Nous avons la solution pour le respect des places
et cases des stationnements extérieures et souterrains
Nous répondons à tous nos appels de service

Émission d'avis de frais de stationnement
Remorquage dans les stationnements extérieurs et souterrains
Un stationnement dégagé pour la période de déneigement

450-634-1798

www.maxparksolutions.com

Max Park

Gestion de stationnement clé en main



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

 **REPLACEMENT
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



LA SUSPENSION ET LA RÉDUCTION DU DROIT DE VOTE

Afin de protéger les intérêts des copropriétaires et pour assurer une meilleure représentativité, il est possible de suspendre ou de réduire les droits de vote dans des circonstances particulières.

La suspension d'un droit de vote s'applique dans les cas suivants :

1. En cas de défaut de paiement de la quote-part des charges communes de la part d'un copropriétaire, pendant plus de trois mois, son droit de vote est suspendu jusqu'à ce que le montant dû soit acquitté auprès du syndicat. Tant que cette dette n'est pas réglée, le copropriétaire ne peut exercer son droit de vote en assemblée;

2. Lorsque le syndicat est lui-même propriétaire d'une fraction, ce vote n'est pas pris en compte parmi les voix admissibles à l'assemblée.

La réduction du droit de vote s'applique dans les cas suivants :

1. Dans les copropriétés comportant moins de cinq fractions, le droit de vote d'un copropriétaire détenant plus de voix que le total de toutes les autres voix sera réduit. L'objectif est d'égaliser le nombre de voix afin d'éviter un déséquilibre dans le pouvoir décisionnel des copropriétaires;

2. Dans les copropriétés comportant cinq fractions ou plus, le promoteur qui dispose de plus de la moitié des voix est soumis à l'article 1092 du *Code civil du Québec*. L'article stipule que ce dernier « ne peut disposer, outre les voix attachées à la fraction qu'il occupe, de plus de 60 % de l'ensemble des voix des copropriétaires à l'expiration de la deuxième et de la troisième année de la date d'inscription de la déclaration de copropriété. Ce nombre est réduit à 25 % par la suite. »

Lorsque le quorum est atteint, l'assemblée peut commencer. Il faut rester attentif aux arrivées et départs des copropriétaires, en cours d'assemblée, afin d'éviter qu'une erreur se produise dans le calcul des voix, d'assurer que le quorum est maintenu et que les décisions prises sont valides. Si le président d'assemblée constate une perte de quorum, il doit suspendre ou terminer l'assemblée ou, à tout le moins, ne plus tenir de vote.

MAJORITÉ RENFORCÉE : DÉCISIONS IMPORTANTES

Ce type de majorité est nécessaire pour les décisions plus importantes, comme les modifications à l'acte constitutif de copropriété ou les travaux de transformation des parties communes ou la création d'une hypothèque mobilière.

Dans de tels cas, une décision sera valide seulement si elle est prise par les copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, dans une proportion d'au moins 75 % des voix que détiennent ces copropriétaires. Il ne s'agit pas de 75 % des voix de tous les copropriétaires, mais 75 % des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

MAJORITÉ DOUBLE : DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES

Assez peu courante, la majorité double est requise lorsqu'il s'agit, par exemple, d'un changement à la destination de l'immeuble ou de la dissolution de la copropriété.

La majorité double nécessite le respect de deux critères précis (d'où son nom). Dans un premier temps, l'obtention d'un vote favorable de la part de 75 % de l'ensemble des copropriétaires, en nombre. Dans un second temps, cette majorité de 75 % favorable doit aussi représenter au moins 90 % de l'ensemble des voix de tous les copropriétaires, en tenant compte des quotes-parts respectives.

Il ne faut pas confondre « majorité absolue » et « majorité simple ». Dans ce dernier cas, il suffit que le nombre de voix « pour » soit supérieur au nombre de voix « contre ». Pour obtenir la majorité absolue, le nombre de voix « pour » correspond à plus de 50 % des voix *présentes ou représentées à l'assemblée*. Ainsi, les abstentions et les votes « blancs » sont comptabilisés et considérés comme des votes « contre ».

LJT

AVOCATS LAWYERS

Nos avocats seront conférenciers à la formation continue du Barreau du Québec en copropriété le 20 octobre 2023



M^e Karl Michel et M^e Maxime Laflamme-Leblond

· Revue de jurisprudence



M^e Philippe Gagnon-Morin et M^e Christine Gagnon Not. E,
notaire de l'étude Gagnon Bujold

· Le rôle du conseiller juridique dans l'exécution d'un
mandat de modification à la déclaration de copropriété



M^e Yves Papineau, Ad.E

· Médiation et arbitrage en copropriété, les particularités

[Barreau.qc.ca/formation](https://www.barreau.qc.ca/formation) (civil/litige, copropriété)

Affaires et acquisitions - Copropriété - Litige civil, commercial et familial

Droit du travail - Financement - Technologies - Droit Commercial

Communications et marketing - Successions - Immobilier et construction

Propriété intellectuelle Protection des renseignements personnels

Vie privée et accès à l'information

 (514) 842-8891

 <https://www.ljt.ca>

 [ljt_avocats_lawyers](https://www.instagram.com/ljt_avocats_lawyers)

 [LJT Avocats Lawyers](https://www.linkedin.com/company/ljt-avocats-lawyers)

CONSENTEMENT INDIVIDUEL

L'article 1102 du *Code civil du Québec* est sans équivoque : « Est sans effet toute décision du syndicat qui, à l'encontre de la déclaration de copropriété, impose au copropriétaire une modification à la valeur relative de sa fraction ou à la destination de sa partie privative. »

Par conséquent, « l'assemblée ne peut, sans le consentement du copropriétaire affecté, adopter une résolution qui aurait comme conséquence de modifier la valeur relative de sa fraction ou la destination de sa partie privative. Le consentement dudit copropriétaire peut être exprimé par son vote favorable, ou par une intervention qu'il pourrait faire à l'acte notarié, en vue de modifier la déclaration de copropriété. Il ne saurait être ainsi question de quelque majorité que ce soit », explique la référence en matière de droit de la copropriété, le site *Condolegal.com*. 



Pour plus de détails et des exemples, consultez les fiches techniques proposées par notre partenaire *Condolegal.com*.

- Les majorités en assemblées générales :
<https://bit.ly/3DET4S9>
- Tout sur les assemblées de copropriétaires :
<https://bit.ly/3q619wg>

Informez-vous sur les changements occasionnés par l'entrée en vigueur de la loi 16 en consultant le Centre de documentation du RGCQ.

<https://rgcq.org/centre-de-documentation>



**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



Instaltech

Portes et fenêtres

division immeuble multi-logements

POURQUOI FAIRE AFFAIRE AVEC INSTALTECH POUR VOTRE IMMEUBLE?

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



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

www.instaltech.ca





FIN DU DROIT ACQUIS ET NOUVELLES OBLIGATIONS POUR TOUS

En 2010, le gouvernement du Québec a révisé le *Règlement sur la sécurité des piscines résidentielles* afin d'ajouter des mesures de sécurité limitant l'accès autonome aux piscines, applicables aux nouvelles installations seulement. Or, à la suite des recommandations formulées par plusieurs coroners au cours des dernières années, le droit acquis inscrit dans le *Règlement* a été aboli en 2021.

Si la piscine extérieure de votre copropriété a été installée avant le 1^{er} novembre 2010, vous avez jusqu'au 30 septembre 2025 pour vous conformer au règlement. Attendre avant d'agir pourrait vous coûter cher.

En somme, le *Règlement* s'appliquera désormais à toutes les piscines, peu importe leur date d'installation. Le délai de mise aux normes, initialement prévu pour juillet 2023, a été reporté au 30 septembre 2025, en juillet 2022. Ce sursis s'explique par une conjoncture économique résultant entre autres de la pandémie de COVID-19 : une forte hausse des installations de piscines extérieures depuis le début de la pandémie, le manque criant de main-d'œuvre qualifiée et les difficultés d'approvisionnement en matériaux provenant de l'étranger.

POURQUOI RETIRER LE DROIT ACQUIS ?

L'esprit du *Règlement sur la sécurité des piscines résidentielles* est de limiter l'accès autonome des jeunes enfants aux piscines résidentielles. Si le nombre de noyades est heureusement en baisse au Québec depuis quelques années, il n'en demeure pas moins que près de neuf noyades sur dix, en piscine résidentielle, se produisent lorsque les enfants y ont un accès direct, rapportait en 2021 le directeur général de la Société de sauvetage du Québec, monsieur Raynald Hawkins.

Selon les données du Système canadien hospitalier d'information et de recherche en prévention des traumatismes (SCHIRPT), en 2020, 323 personnes se sont noyées au Canada, dont 12,1 % dans une piscine. Sur ces cas, 43,6 % étaient des enfants âgés de 1 à 9 ans. À noter que les données du *Sommaire des statistiques sur les décès et blessures associées à la noyade* ne recensent pas l'ensemble des décès liés aux noyades.



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



Gardez vos bassins en santé

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

- Constructions neuves et rénovations
- Réparations
- Entretien
- Analyses chimiques et bactériologiques
- Surveillant-sauveteur

RBQ: 5742-3287-01

450.680.1698



SERVICES D'ENTRETIEN MÉNAGER

Un appel pour tous vos besoins :

- Surintendance
- Entretien régulier
- Lavage de vitres
- Lavage de tapis
- Entretien de garage

Choisissez un maître dans l'art.

netcor

514-783-1460

www.netcorplus.ca

DES CONSEILS POUR RÉDUIRE LES COÛTS

Les exigences énumérées dans le *Règlement* sont claires et les installateurs de clôtures les connaissent parfaitement. Si ce n'est pas déjà fait, envoyez dès maintenant vos demandes de soumission et, avec celles-ci en main, établissez vos prévisions budgétaires, afin de planifier les charges à percevoir de manière transparente. Si vous travaillez déjà avec des professionnels pour votre carnet d'entretien et votre fonds de prévoyance, n'oubliez pas de leur en parler.

Si possible, nommez un responsable de dossier parmi les membres du conseil d'administration ou les bénévoles les plus actifs de votre copropriété. Assurez-vous de documenter chacune des étapes : conservez les soumissions, rédigez des notes brèves d'étapes suivies, etc. Une personne-ressource fiable qui centralise les informations et qui connaît chaque détail du projet entraîne une meilleure cohésion, une plus grande efficacité et... un projet qui coûte moins cher!

Vous devez d'abord déterminer le budget que votre copropriété peut allouer à l'ensemble du projet (la conformité réglementaire et les améliorations d'aménagement, le cas échéant). Fixez vos priorités et consultez des professionnels : architectes en aménagement paysager ou paysagistes professionnels, installateurs ou fabricants de clôture, entrepreneurs généraux et spécialisés, etc.

LA PISCINE EN COPROPRIÉTÉ : PISCINE RÉSIDENTIELLE OU BAIN PUBLIC ?

Les piscines d'immeubles d'habitation en copropriété divise ne font pas partie du champ d'application actuel du *Règlement sur la sécurité dans les bains publics* (chapitre B-1.1, r.11). Les immeubles en copropriété divise ne sont pas considérés comme des édifices publics; il en est de même pour les copropriétés indivises. Par conséquent, les piscines rattachées aux copropriétés sont exclues du champ d'application du *Règlement sur la sécurité dans les bains publics*.

C'est le *Règlement sur la sécurité des piscines résidentielles* (chapitre S-3.1.02, r.1), dont la loi habilitante est la *Loi sur les piscines résidentielles* (chapitre S-3.1.02, a.1), qui s'applique à toutes les copropriétés québécoises.



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.

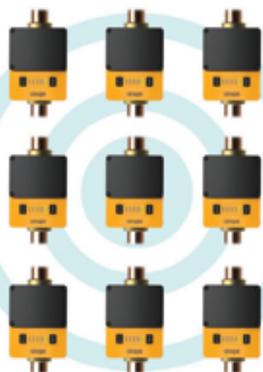
Interface intuitive pour les copropriétaires

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

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



SÉCURITÉ | PISCINES EXTÉRIEURES

QUELLES SONT LES NOUVELLES OBLIGATIONS?

- 1. CLÔTURE.** Tout accès à une piscine de 60 cm de profondeur ou plus doit être clôturé.
 - a. S'applique à tous les types de piscines : creusées, semi-creusées, hors terre, gonflables et démontables.
 - b. La clôture doit :
 - i. Mesurer au moins 1,2 m de hauteur;
 - ii. Empêcher le passage d'un objet sphérique de 10 cm de diamètre;
 - iii. Être difficile à escalader. C'est pour cette raison que les clôtures en mailles dont les mailles mesurent plus de 3 cm de largeur doivent être munies de lattes;
 - iv. Exception : la clôture n'est pas requise si les parois de la piscine ont une hauteur d'au moins 1,2 m dans le cas d'une piscine hors terre et d'au moins 1,4 m dans le cas d'une piscine démontable.
- 2. PORTE D'ACCÈS.** La porte d'accès à la piscine doit :
 - a. S'ouvrir vers l'intérieur de l'enceinte de la piscine;
 - b. Se refermer automatiquement à l'aide d'un mécanisme de sécurité à ressort spécialement conçu à cet effet.
- 3. POURTOUR DE LA PISCINE.** Toute structure ou tout équipement fixe qui pourrait permettre à un enfant de grimper et d'accéder à la piscine doit être installé à plus de 1 m de la paroi de la piscine ou de la clôture.
- 4. PLONGEOIR.** Une piscine avec un plongoir doit être conforme à la norme BNQ 9461-100.
 - a. Cette norme du Bureau de normalisation du Québec (BNQ) vise à réduire les risques de blessures médullaires cervicales, qui laissent souvent tétraplégiques les personnes qui en sont victimes à la suite d'un accident de plongeon survenant dans des piscines aux dimensions inadéquates à l'utilisation d'un plongoir;
 - b. La norme prévoit notamment la dimension et la profondeur minimales pour installer un plongoir. Une certification professionnelle est dorénavant exigée pour les plongoirs.

**Vous ne voulez pas avoir
de l'eau dans la cave,
encore moins dans votre condo.**



**AKWA* ferme automatiquement
la valve d'eau principale,
peu importe dans quelle pièce
la fuite est détectée.**

**Vous recevez immédiatement
une notification par courriel ou texto
via un système Wi-Fi autonome.**

PREVCAN
ASSOCIATION DE PRÉVENTION
DE DÉGÂTS D'EAU DU CANADA

PREVDEQ
ASSOCIATION DE PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU DU QUÉBEC

Contactez notre équipe dédiée
1 877 326-0606, poste 4228
condo@hydrosolution.com
hydrosolution.com

* Toute référence au seul terme « AKWA » désigne le produit de prévention et détection de fuites d'eau « AKWA Technologies », tandis que toute mention aux termes « AKWA Concierge » au complet désigne un autre produit d'AKWA Technologies Solutions inc.

**Hydro
Solution**

On fait tout le travail

Certains professionnels proposent d'effectuer les demandes de permis auprès de votre municipalité pour vous. Prenez aussi le temps de vous renseigner sur les exigences et les permis requis par le règlement et par votre municipalité afin de n'oublier aucun détail et de bien comprendre les tenants et aboutissants des demandes techniques. Votre syndicat gagnera en connaissance et en compétence. L'article 9 du *Règlement* exige un permis municipal pour plusieurs types de travaux, dont « ériger une construction donnant ou empêchant l'accès à une piscine, ce qui inclut : une enceinte, une plateforme, une terrasse ouvrant sur une piscine ». À noter toutefois que les municipalités peuvent adopter des règles plus sévères que celles contenues dans le *Règlement*.

Une fois les informations rassemblées, gardez en tête que, selon l'ampleur du projet, une rencontre d'information des copropriétaires pourrait être envisagée. Dans tous les cas, les dépenses devront être approuvées conformément à la déclaration de copropriété.

N'attendez pas à la dernière minute!

Les entrepreneurs spécialisés sont débordés et rapportent que les coûts ont plus que doublé depuis quelques années, en raison de la rareté des matériaux et de la pénurie de main-d'œuvre. De plus, des amendes de 500 \$ à 1000 \$ sont prévues par la loi. Surtout, c'est la responsabilité des propriétaires de piscines, qu'il s'agisse de particuliers ou de copropriétés, d'assurer la sécurité et une qualité de vie paisible pour tous. 



i

Votre installation est-elle conforme? Que devez-vous faire pour vous conformer à temps? Procédez à l'autoévaluation de votre installation et consultez des guides et schémas explicatifs clairs dans la section «Sécurité des piscines résidentielles» du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

<http://bit.ly/3pW56n7>

C'EST LE TEMPS DE PENSER À LA FERMETURE DE VOTRE PISCINE EXTÉRIEURE

Trucs de pro : Daniel Delorme, président-directeur général d'Odysée Aquatique, célèbre 60 ans de métier cette année. Voici ses trucs de pro pour l'hivernisation des piscines extérieures en copropriété.

Saviez-vous que les professionnels du métier parlent de «l'hivernisation» plutôt que de «la fermeture» de la piscine?

Les étapes essentielles

1. Afin de protéger l'équipement contre le gel et de maintenir la clarté de l'eau, maintenir le système de filtration en marche jusqu'à la fin des travaux d'hivernisation.
2. Vidanger l'eau de la piscine au niveau prescrit pour sa piscine, habituellement sous les retours d'eau. La réglementation municipale impose des critères pour l'évacuation de l'eau, que les syndicats de copropriété doivent connaître et respecter.
3. Vider et souffler les conduits d'eau, et tous les systèmes de filtration et de traitement d'eau, sans oublier le chauffe-eau ou la thermopompe.
4. Installer les bouchons et verser l'antigel dans les retours d'eau, les écumoires et tout autre accès à l'eau (par exemple l'accès pour aspirateur, contrôle de niveau d'eau).
5. Fermer les disjoncteurs, retirer les lumières sous-marines et placer les capuchons protecteurs.
6. Nettoyer les rampes et les échelles, puis les remiser.
7. Remiser tout le matériel d'entretien et de sécurité dans un endroit convenable.
8. Remiser les produits chimiques restants en s'assurant que les contenants sont scellés.
 - Aucun produit ne doit être laissé dans des réservoirs pendant l'hiver.
 - Tout produit chimique entreposé dans de mauvaises conditions peut provoquer de la corrosion, voire un incendie, en plus de libérer des émanations toxiques.

Des détails importants

Planifier la période d'hivernisation dès l'ouverture de la saison permet d'éviter les imprévus, ce qui laisse tout le temps nécessaire à une personne responsable au sein du conseil d'administration du syndicat ou au gestionnaire pour procéder à des demandes de soumissions.

Le type de bassin (piscine en béton, piscine avec revêtement de vinyle, piscine en fibre de verre, spa et tourbillons), l'accessibilité générale à la piscine, son niveau dans l'immeuble, le type d'installation mécanique et son emplacement, l'état général des installations, ainsi que la proximité d'un drain de vidange, influencent le coût d'une hivernisation réalisée par un professionnel. Les équipements sanitaires (toilettes, douches, lavabos et autres) doivent aussi faire partie de plan d'hivernisation général.

L'assurance incluse avec le travail professionnel est un gage de paix d'esprit pour le syndicat. L'important : choisir le professionnel en qui l'on a confiance plutôt que de choisir un prix.

Avocats • Notaires • Fiscalistes

VOS CONSEILLERS JURIDIQUES EN COPROPRIÉTÉ

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

1 855 633.6326

communications@groupecj.ca
groupecj.ca

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

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



Questions et réponses juridiques pour éviter les conflits

Le RGCQ, qui est la référence en matière de défense et de promotion des droits des copropriétaires, est fier de s'associer avec la référence en matière d'information juridique au sujet de la copropriété, *Condolegal.com*, pour offrir dans chaque édition du *Condoliation* des contenus choisis avec soin pour simplifier le quotidien des gestionnaires et copropriétaires du Québec.

Ce trimestre, *Condolegal.com* a choisi deux questions souvent posées et les éléments de réponse qu'il vous faut pour être au-dessus de la mêlée.

À la suite d'un dégât d'eau, dans quelle mesure le syndicat est-il tenu de remettre en état les lieux sinistrés ?

Question : Nous avons eu un dégât d'eau qui a endommagé un appartement. Le conseil d'administration a accepté de payer pour les réparations, mais nous avons de la difficulté à nous entendre avec le copropriétaire sur la portée des travaux de peinture dans son appartement. Nous avons offert au copropriétaire la remise en état du mur qui a subi des dommages, mais le copropriétaire veut que tous les murs de son appartement (ayant la même couleur que celui qui a été abîmé) soient repeints, afin d'assurer une homogénéité dans la couleur. Notre syndicat comprend l'esprit de la demande du copropriétaire, mais en même temps il nous semble abusif d'avoir à payer pour faire repeindre la moitié de son appartement, d'autant plus que cela inclut des pièces éloignées de celle de l'incident.

Quelle est la responsabilité du syndicat à l'égard de ce type de réparations ?

Réponse : Lorsqu'un dégât d'eau a occasionné des dommages aux parties communes ou privatives, c'est l'assureur du syndicat de copropriétaires qui est le premier des assureurs à prendre en charge les dommages. Il appartient au syndicat de souscrire une assurance pour couvrir les parties communes et privatives (à l'exclusion des améliorations qui ont été apportées aux parties privatives depuis la construction et qui ne sont donc pas incluses dans la description de ces parties, comprise dans la déclaration de copropriété). L'assureur versera alors une indemnité qui correspond au montant des dommages, déduction faite de la franchise. Le montant de cette franchise est assumé par le fonds d'autoassurance du syndicat de copropriété ou est réparti entre les copropriétaires, selon la quote-part que chacun détient dans l'immeuble, sous la forme d'une cotisation spéciale.





Par ailleurs, l'article 1039 du *Code civil du Québec* prévoit notamment que le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Il doit aussi veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués. En octroyant un intérêt assurable sur les parties privatives et communes au syndicat, le législateur désirait manifestement que celui-ci soit responsable de réparer le sinistre. Dès lors, le syndicat a l'obligation de voir avec diligence à la réparation des dommages causés aux biens de l'assuré.

Dans les circonstances, le syndicat doit proposer des travaux de réhabilitation qui doivent couvrir les frais de remise en état. Comme il peut être inesthétique de ne repeindre qu'une partie d'un mur ou d'un plafond, les travaux devraient comprendre l'application d'une couche de peinture sur tous les murs contigus. Il s'agit là d'un point à discuter avec votre copropriétaire afin de rester dans les paramètres de la raisonnable.

Sous-location et déclaration de copropriété, comment conjuguer le tout ?

Question : Mon locataire a sous-loué son appartement pour une période d'un mois. Le conseil d'administration exige que je paie une amende sous prétexte que c'est une location à court terme et que cela est interdit dans notre copropriété. Un des articles de la déclaration de copropriété stipule que la location court terme est interdite et qu'il faut un bail de 12 mois minimum, ce que j'ai effectivement avec mon locataire. En plus, le *Code civil du Québec* donne le droit à tout locataire de sous-louer un logement. Je n'ai donc pas pu refuser sa demande de sous-location, car je n'y voyais pas de motif sérieux de le faire. Pourtant, le syndicat me demande de payer une amende de 5000 \$!

Pourriez-vous me dire quels sont mes droits ?

Réponse : La sous-location consiste à autoriser une tierce personne, qui n'est donc pas inscrite sur le bail principal, à jouir du logement (en contrepartie d'un dédommagement financier ou non). Le sous-locataire peut ainsi louer le bien du locataire principal dans son intégralité ou en partie. La personne à qui est sous-loué le logement devient temporairement locataire du logement. Elle a alors les mêmes droits qu'un locataire, sauf celui du maintien des lieux. Cela implique que le locataire peut réintégrer son logement à la fin du bail, donc dans votre cas après un mois.

Un locataire qui sous-loue son logement est alors tenu d'aviser par écrit le locateur de son intention. Le propriétaire a 15 jours à compter de la réception de l'avis pour répondre. Il n'a pas le droit de refuser la sous-location sans motif sérieux.

Or, comme il s'agit d'une sous-location pour un terme d'un mois, le règlement d'immeuble qui interdit la location d'un appartement sur la base d'un bail à court terme pouvait être considéré comme un motif sérieux pour refuser la sous-location. Le locataire doit respecter le règlement de l'immeuble, dès le moment où il en reçoit un exemplaire. Par conséquent, tout comme vous, le locataire était lié par le règlement interdisant la location à court terme. En acceptant la sous-location pour une courte durée, il n'est pas déraisonnable que certains aient conclu que vous avez contrevenu à la déclaration de copropriété.

Quant au montant de l'amende, celui-ci doit toutefois être raisonnable. La somme réclamée pourrait être réduite par le tribunal si la clause pénale est jugée abusive - ce qui pourrait être le cas compte tenu des circonstances. Plus simplement, une conversation franche et ouverte, possiblement en présence d'un médiateur accrédité spécialisé en droit de la copropriété, pourrait permettre d'en venir à une entente. ▣



Profitez vous aussi de réponses d'experts et d'expertes en droit de la copropriété!

Tous les membres de la plateforme *Condolegal.com* peuvent obtenir sans frais des réponses à leurs questions juridiques concernant tous les aspects de la vie en copropriété.

<https://www.condolegal.com/poser-une-question>

Avez-vous créé votre compte gratuit ?





UNE COLLABORATION INATTENDUE AU SERVICE DE LA RECHERCHE SUR LA COPROPRIÉTÉ



par **Caroline Martel**

Une rencontre improbable, initiée par un simple courriel, a débouché sur une collaboration professionnelle solide et un partenariat fructueux dans le domaine de la recherche sur la copropriété. Le parcours unique d'une professeure-chercheuse et d'un statisticien a débuté par un défi particulier, qui s'est rapidement transformé en une entreprise conjointe visant à faire évoluer la compréhension d'enjeux complexes propres aux petites copropriétés. Portrait du début prometteur d'une collaboration florissante.

Dans le monde de la recherche, les collaborations réussies naissent souvent de circonstances uniques et de rencontres fortuites. C'est précisément le cas de celle née entre Micheline Renault, docteure ès sciences, MBA, CPA, et Patrick Coulombe, Ph. D., des chercheurs de l'École des sciences de la gestion de l'Université du Québec à Montréal. Leurs parcours ont convergé grâce à un projet de recherche captivant : l'analyse statistique approfondie de données recueillies dans le cadre de la toute première étude d'intérêt international sur la gouvernance des petites copropriétés. D'emblée, il est clair que cette collaboration est le fruit d'une alchimie d'expertises.

GENÈSE D'UN PARTENARIAT SUR FOND DE CONFLIT

Au départ, c'est l'histoire de Micheline Renault et de son expérience peu commune dans une petite copropriété divisée, où des changements de copropriétaires ont profondément modifié l'équilibre préexistant et mis en lumière les lacunes et les risques inhérents à ce type de structure d'administration. À la suite d'une acquisition d'une unité dans une petite copropriété, elle est rapidement confrontée à une situation où les règles de copropriété sont remises en question et où leur mise en application devient un véritable défi. En tant que copropriétaire directement concernée par ces questions, l'état de son unité se dégradant année après année faute d'intervention diligente, elle entame un parcours ponctué de défis majeurs, de travaux de réparation aux délais interminables, et de pratiques de gestion discutables, où elle est souvent prise à partie.

« Par le passé, j'ai été propriétaire de plus d'une quinzaine de copropriétés de toutes tailles, sous toutes formes, mais avec cette expérience, j'ai découvert un autre univers », a confié la professeure-chercheuse. « J'ai découvert que, dans une petite copropriété, un copropriétaire peut se trouver isolé lorsqu'il attache une grande importance au respect du règlement de copropriété et à l'adoption de bonnes pratiques de gestion, alors que d'autres copropriétaires ou gestionnaires optent pour des approches de gestion personnalisée ou communautaire. Les convictions personnelles ou l'improvisation dans l'application de la déclaration de copropriété et dans la prise de décision peuvent rapidement devenir un terrain propice à la détérioration de l'état de l'immeuble, au dépassement du budget et à l'émergence de litiges chronophages et coûteux, quelle qu'en soit l'issue. »

En observant les copropriétés voisines, elle a également découvert que des années d'épargne investie dans un actif immobilier étaient soumises à un facteur de risque, considérablement différent d'un conseil d'administration à l'autre. «Le risque vient du fait que le conseil d'administration est formé de voisins, d'inconnus, qui n'ont d'autres affinités que d'avoir acheté une unité dans le même immeuble. Viendrait-il à l'idée d'un épargnant de confier la gestion et la valorisation de son régime de retraite à des inconnus sans formation pertinente ? De faire confiance au hasard ? À mon avis, il y avait là matière à réflexion. Et à la recherche.»

C'est cette fâcheuse péripétie qui a tout de même inspiré la recherche dans laquelle Micheline Renault s'est lancée et a investi près de trois ans de travail. Cette recherche, dont l'objectif était de démontrer les risques particuliers auxquels sont exposés les acheteurs d'unités dans les petites copropriétés, en raison de l'adoption d'un modèle de gouvernance inspiré des grandes organisations, a abouti à une étude pionnière amorcée par un sondage auprès des membres du RGCQ. Une occasion unique de plonger au cœur des dynamiques complexes qui animent le monde des petites copropriétés.

UN AMALGAME D'EXPERTISES

D'un autre côté, c'est aussi l'histoire de Patrick Coulombe, un professionnel expérimenté dans le domaine de la recherche et un expert en statistiques. Il est entré en jeu pour d'abord répondre à un besoin d'analyses statistiques plus avancées pour comprendre les données recueillies grâce au sondage. Son expertise, qui s'est développée au fil de ses emplois et de ses projets liés aux données, a apporté une nouvelle dimension à la recherche entreprise. Elle a permis d'identifier de manière claire des liens directs entre la bonne application du modèle de gouvernance tel qu'il est conçu pour les grandes organisations, sur la base éthique et volontaire d'y adhérer, et la diminution des risques financier et personnel. Leurs expertises complémentaires ont rapidement formé un duo puissant, capable de disséquer les données complexes et de mettre en lumière le facteur de risque de gouvernance des petites copropriétés.

À la base, les copropriétés ne sont pas son sujet de prédilection. Qu'est-ce qui a donc suscité son intérêt pour ce sujet ? D'abord, l'aspect concret des données. «J'ai vraiment trouvé de l'intérêt dans la spécificité du sujet, et j'ai découvert à quel point il y a un grand potentiel de recherche. À mesure qu'on se plongeait dans les détails, j'ai réalisé qu'il y avait des aspects inattendus à explorer. Les données ne sont pas simplement des chiffres abstraits, mais des éléments tangibles qui peuvent être utilisés pour comprendre et analyser la situation», souligne-t-il.

Cependant, il ne s'en tient pas seulement à ce rôle de «gars de stats». «Mon expérience, c'est aussi de vivre en copropriété et de voir de près les dynamiques qui se jouent. J'ai trouvé un intérêt grandissant pour les avantages et les défis associés à ce mode de vie, et les dimensions pratiques et humaines des problématiques que l'on peut y

rencontrer. Au fil de notre collaboration, j'ai développé une compréhension approfondie du monde de la copropriété, et j'admets avoir appris énormément de choses grâce à cette expérience.» Nul doute que ses compétences en psychologie - l'autre volet de son expertise - permettront de pousser encore plus loin la réflexion dans l'avenir!

La quête de compréhension et de résolution qui les a unis autour d'un objectif clair, et leur engagement envers cette mission (de saine gouvernance), a transformé la manière dont ils perçoivent aujourd'hui leur rôle dans la gestion et le fonctionnement des copropriétés. Elle a mis en évidence l'importance de l'implication active, de la communication transparente et de la mise en place de mécanismes de contrôle et de responsabilité pour une gestion optimale des copropriétés.

TRANSFORMER UNE MAUVAISE EXPÉRIENCE EN UNE OCCASION D'APPRENTISSAGE ET DE PARTAGE DES CONNAISSANCES

Leur partenariat a également révélé une passion commune pour la recherche et l'analyse de données réelles, qui peut avoir un impact considérable. Leur collaboration, qui incarne la fusion réussie de deux domaines apparemment distincts, ouvre de nouvelles perspectives sur la copropriété. C'est là que les chercheurs voient l'avenir de leur recherche, se penchant sur des aspects encore inexplorés du domaine des petites copropriétés; la plupart des recherches jusqu'à présent se sont concentrées sur les grandes copropriétés dans des villes prestigieuses, laissant les petites copropriétés relativement négligées. Ils ont d'ailleurs commencé à envisager de nouveaux projets : leur détermination à faire une différence concrète dans le domaine des petites copropriétés est un moteur puissant qui les motive à poursuivre leurs travaux.

Il est clair que leur travail a le potentiel d'apporter un éclairage nouveau sur les complexités souvent insoupçonnées des petites copropriétés et, espérons-le, de contribuer à façonner une vision plus profonde de la gestion des copropriétés. La richesse de la diversité de leurs compétences sera sans aucun doute porteuse dans la continuité des travaux sur ce sujet.

À PROPOS DES AUTEURS DE LA PREMIÈRE ÉTUDE SUR LES PETITES COPROPRIÉTÉS DIVISÉES



**Micheline Renault,
Docteure ès sciences, MBA, CPA**

Micheline Renault, professeure titulaire à l'Université du Québec à Montréal (UQAM) et à la TÉLUQ, possède une formation qui allie comptabilité et finance d'entreprise et plus d'une vingtaine d'années d'expérience dans ces domaines. Elle est reconnue pour sa capacité à adapter son enseignement à différents contextes, et ses compétences pédagogiques sont réputées autant au Canada qu'à l'étranger. Son travail actuel se situe principalement à l'intersection de la formation et des technologies, tant en ce qui concerne la forme de la communication que de la création des contenus. Impliquée dans la création d'un programme novateur de maîtrise en gestion et d'un programme à distance en sciences comptables, elle a également contribué à la transition vers les normes comptables internationales à l'université et à l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec (CPA). Elle a siégé au conseil d'administration du Centre d'entrepreneuriat ESG UQAM et a reçu des distinctions, dont le prix « Implication dans l'Association » de l'Association des femmes en finance du Québec (AFFQ) et a été finaliste pour le « Prix Femmes de mérite - Éducation » de la Fondation Y des femmes de Montréal. Récemment, Micheline Renault a fait son entrée dans le domaine de la recherche sur l'habitation en copropriété, en mettant l'accent sur les petites copropriétés.



**Patrick Coulombe,
Ph. D.**

Patrick Coulombe est statisticien à l'École des sciences de la gestion (ESG) de l'Université du Québec à Montréal (UQAM), responsable de AlloStatsESG (un service-conseil en statistique pour la communauté de l'ESG UQAM), et également fondateur de D22 Données Conseil, une firme de consultation spécialisée en données. Avant de se joindre à l'ESG UQAM, il a été professeur de méthodes quantitatives à l'Université du Nouveau-Mexique (États-Unis) et a également travaillé dans le secteur privé en tant que scientifique de données. Auteur d'un grand nombre d'articles et collaborateur expérimenté dans une variété de domaines, il s'intéresse à la modélisation et à la programmation statistique, à l'apprentissage machine, et à la consultation statistique. Patrick Coulombe est aussi largement reconnu par ses pairs et le récipiendaire de nombreuses distinctions, ayant cumulé une quinzaine de bourses et de prix au cours de sa carrière. 

PREMIÈRE ÉTUDE SUR LES PETITES COPROPRIÉTÉS DIVISES

UNE PREMIÈRE ÉTUDE D'INTÉRÊT INTERNATIONAL GRÂCE AUX MEMBRES DU RGCQ



La toute première étude d'intérêt international sur la gouvernance des petites copropriétés divisées a été réalisée au Québec, par des chercheurs de l'École des sciences de la gestion de l'Université du Québec à Montréal, et grâce à la participation des membres du RGCQ.

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

30 ans
de valeurs sûres

Dossier exclusif



Le nombre de copropriétés divisées ne cesse d'augmenter partout au Québec, avec une dominance des copropriétés de petite taille. En effet, plus de 90 % des immeubles en copropriété sont des petits immeubles comptant moins de 21 unités. Dans les quartiers urbains, par exemple, il y a un grand nombre de copropriétés de deux ou trois unités. Les municipalités proposent de plus en plus des projets immobiliers regroupant des petites copropriétés de huit à dix unités autour de parcs et de jardins communautaires, car cette option est pour les familles un compromis acceptable entre la grande tour d'habitation et le rêve de la résidence unifamiliale - en plus d'être accessible d'un point de vue financier, particulièrement pour les premiers acheteurs.

Or, jusqu'à tout récemment, aucune donnée scientifique ne permettait de comprendre le fonctionnement et la gouvernance des petites copropriétés divisées - ni au Québec ni ailleurs dans le monde.

Quelle que soit leur taille, toutes les copropriétés sont régies par les mêmes lois et soumises aux mêmes obligations. Il est donc envisageable que l'application du même modèle de gouvernance pose problème dans les petites copropriétés : le nombre de copropriétaires y étant faible, ceux-ci ne disposent pas du même potentiel de recrutement de candidats compétents pour pourvoir aux postes d'administrateurs du syndicat de copropriété. Pour obtenir une réponse, il fallait *enfin* poser une question.

Les problèmes de maîtrise et d'application d'un modèle universel de gouvernance constituent-ils un risque asymétrique personnel et financier pour les copropriétaires des petites copropriétés ?

C'est ce qu'a voulu déterminer la docteure ès sciences Micheline Renault, professeure-chercheuse au Département des sciences comptables de l'ESG-UQAM. Celle qui est également MBA et CPA s'est adjoint un collègue statisticien talentueux, Patrick Coulombe, Ph. D., pour faire parler les données recueillies par sondage auprès de 325 copropriétaires de petites copropriétés divisées, membres du RGCQ.

Pour faire état de cette première étude d'envergure mondiale, Condoliation a donné la parole aux chercheurs. Les textes qui suivent ont été rédigés par Micheline Renault, docteure ès sciences, MBA, CPA, et Patrick Coulombe, Ph. D.

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

DES DONNÉES PRÉCIEUSES : UN PORTRAIT DE LA VIE DANS LES PETITES COPROPRIÉTÉS

par **Micheline Renault**, docteure ès sciences, MBA, CPA et **Patrick Coulombe**, Ph. D.
École des sciences de la gestion, Université du Québec
à Montréal (ESG UQAM)

Les objectifs de l'étude visaient à mieux connaître les particularités de la vie des copropriétaires en petites copropriétés autogérées. Pour les besoins de l'étude, une petite copropriété était définie dans le questionnaire comme une copropriété en autogestion de moins de 20 unités.

En plus de documenter la gestion des petites copropriétés, cette étude permet aux copropriétaires de s'identifier à un groupe qui possède des caractéristiques similaires aux siennes pour trouver des repères et des éléments comparables et de mieux cibler leurs besoins.

Le sondage sur l'administration et la gestion des petites copropriétés comptait 56 questions. Ses premières questions portaient sur les copropriétaires, l'architecture de l'immeuble et le conseil d'administration. Suivait un bloc de questions à caractère administratif portant sur le respect des documents légaux, l'adhésion à de bonnes pratiques de gestion et la qualité des relations au sein de la copropriété (entre le conseil d'administration et les copropriétaires ainsi qu'entre les copropriétaires, les deux statuts pouvant à la limite se confondre dans le cas des très petites copropriétés).



À tous les répondants : Merci! Nous voulons dire un grand MERCI aux membres du RGCQ qui ont généreusement répondu au sondage en ligne. Vous avez ainsi rendu possible la publication des résultats que vous lisez aujourd'hui. Au total, vous avez été 325 copropriétaires membres du RGCQ à avoir répondu au sondage. Sans vous, ce travail n'aurait pu être réalisé. □

Votre véritable passionné
de l'assurance copropriété

Samuel Paquette
514 374-9944 x 102
spaquette@gaudreauassurances.com



gaudreauassurances.com

Gaudreau
Assurances
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES
ET SERVICES FINANCIERS

SERVICES 360° POUR SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

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

HPDG
associés inc

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

Dossier exclusif



L'hypothèse, les questions de recherche et... la conclusion

L'hypothèse de départ

L'ACHAT D'UNE UNITÉ DANS UNE COPROPRIÉTÉ
DE PETITE TAILLE REPRÉSENTE UN RISQUE
ASYMÉTRIQUE PERSONNEL ET FINANCIER
POUR LES ACHETEURS POTENTIELS.

La première méthode d'analyse statistique que nous avons utilisée, l'analyse par groupes, repose sur la tentative de classement, d'organisation de l'ensemble des données en des groupes. Les données ont fait émerger **deux groupes d'appartenance** permettant à un copropriétaire de se reconnaître :

1. L'architecture de l'immeuble,
2. La structure du conseil d'administration.

La deuxième méthode d'analyse statistique que nous avons choisie est la régression linéaire et logistique. Elle aide un copropriétaire à poser un certain diagnostic sur l'estimation du risque encouru par l'achat d'une unité en petite copropriété. Cette méthode permet d'établir et de quantifier l'intensité de relations constatées entre des variables. Dans notre cas, il s'agit de celles entre les groupes d'appartenance identifiés ci-dessus et des variables représentatives de problèmes mentionnés par les répondants dans le sondage.

La séquence des deux analyses – extractions de groupes d'immeubles et d'administrations, puis mise en lien avec les problèmes des copropriétaires – a soulevé la question de l'influence du profil de l'immeuble sur quelques-unes ou plusieurs des données provenant des résultats du sondage.

La première question de recherche

Le profil de l'immeuble a-t-il un impact sur les risques spécifiques encourus par l'acheteur d'une unité dans une petite copropriété?

Pour faire suite à la première question de recherche, nous nous sommes interrogés sur l'influence du profil de conseil d'administration sur quelques-unes ou plusieurs des données provenant des résultats du sondage.

La deuxième question de recherche

Le profil du conseil d'administration a-t-il un impact sur les risques spécifiques encourus par l'acheteur d'une unité dans une petite copropriété?

La conclusion

Une bonne gouvernance, plus précisément un bon conseil d'administration, réduit considérablement les risques personnels et

financiers des copropriétaires d'une petite copropriété. À l'inverse, une gouvernance approximative, qui fait fi des meilleures pratiques, crée presque toujours un milieu de vie où les tensions, les frustrations et les risques sont le lot du quotidien. Le type d'immeuble n'est quant à lui pas porteur de risques.

Si cela semble évident, aucune donnée scientifique ne confirmait encore cette hypothèse. Il ne s'agissait que d'impressions, de témoignages et de perceptions, celles-ci n'étant pas des sources fiables, empiriques et objectives sur lesquelles s'appuyer pour étudier la gouvernance au sein des petites copropriétés. Les données ont parlé, et nous pouvons dorénavant affirmer qu'il y a là un champ d'études complexe et pertinent. □



RÉFECTION DE BÉTON

STATIONNEMENTS, BALCONS ET PLUS!



COMMERCIAL, INDUSTRIEL ET MULTI-RÉSIDENTIEL

- Réfection de stationnements
- Démolition robotisée de béton
- Réfection de façades et de balcons en béton
- Membrane d'imperméabilisation
- Colmatage et injection de fissures
- Projets clés en main



450 664-4989
301, rue Legault, Blainville
(Québec) J7C 0Y1
RBQ : 5784-1280-01

formaplus.ca



DES DONNÉES QUI PARLENT D'ELLES-MÊMES

Les profils d'immeubles des petites copropriétés divisées

La méthode de l'analyse statistique par groupe a permis de générer deux profils d'architecture d'immeubles parmi les petites copropriétés divisées.

Profil de type 1 : unités homogènes (65 % des répondants)

Des unités homogènes ont peu de différences entre elles et se trouvent dans des immeubles où l'architecture s'apparente à celle des petits immeubles de type « bloc appartements ». Toujours selon l'analyse des données, il semblerait que la présence d'un stationnement intérieur soit un signe révélateur que l'immeuble est de configuration disparate.

SCHÉMA 1
Différences entre les types d'immeubles

CARACTÉRISTIQUES DE L'IMMEUBLE	PROFIL DE TYPE 1	PROFIL DE TYPE 2
	UNITÉS HOMOGÈNES	UNITÉS DISPARATES
Stationnement intérieur	❌	✅
Unités homogènes	✅	❌
		1. Superficie 2. Terrasse 3. Fenêtres 4. Jardin 5. Verrières

Profil de type 2 : unités disparates (35 % des répondants)

Dans les immeubles composés d'unités disparates, il existe des différences considérables entre la superficie des unités, le nombre et l'architecture des fenêtres ainsi que la présence de terrasses, de verrières et de jardins. D'autres caractéristiques se sont également révélées non significatives, c'est-à-dire statistiquement non différentielles entre les deux profils, comme un ascenseur, un gymnase, une piscine, un sauna et autres.

Les profils de conseil d'administration dans les petites copropriétés divisées

La méthode d'analyse statistique par groupe nous a permis d'identifier une deuxième forme de regroupement de données, cette fois-ci par profils de conseils d'administration et d'administrateurs.

Profil de type 1 : administration plus structurée (45 % des répondants)

Le profil d'administration de type 1 se distingue par une gestion diligente, proactive des réparations et autres travaux d'entretien, et une budgétisation des travaux majeurs. Bref, par une administration qui recoupe plusieurs des éléments jugés favorables en gestion de risque de toute organisation.

D'après les données extraites du sondage, ces administrateurs diffusent plus de documents pour expliquer et appuyer leurs décisions et rédigent des procès-verbaux après les assemblées. Les répondants de ce profil ont également affirmé que les assemblées menées par les administrateurs de type 1 étaient plus constructives et que le climat était favorable aux échanges et aux discussions. Ces données retiennent l'attention, car la preuve n'est plus à faire qu'un climat de discussion favorable en assemblée a comme répercussion un climat agréable dans la vie quotidienne de l'immeuble.

SCHÉMA 2

Différences entre les types d'administration

CARACTÉRISTIQUES DE L'IMMEUBLE	PROFIL DE TYPE 1	PROFIL DE TYPE 2
	ADMINISTRATION PLUS STRUCTURÉE	ADMINISTRATION MOINS STRUCTURÉE
▪ Inclut un ou des membres possédant des compétences professionnelles en gestion	✓	✗
▪ Forme des conseils d'administration mixtes ou masculins	✓	✗
▪ Assure la rotation des administrateurs	✓	✗
▪ Élit les administrateurs sur la base de critères	✓	✗
▪ Connaît et se conforme à la déclaration	✓	✗
▪ Est à l'écoute des copropriétaires	✓	✗
▪ Suit des formations	✓	✗
▪ Mène des assemblées constructives et informatives	✓	✗
▪ Exerce une gestion proactive des travaux	✓	✗

Profil de type 2 : administration moins structurée (55 % des répondants)

Les administrations de type 2 se démarquent par des caractéristiques communes que sont l'autocratie, la permanence des mandats, le non-respect de la déclaration de copropriété et la négligence dans l'entretien et la conservation de l'immeuble.

Il est en effet perturbant de constater que les administrateurs du profil de type 2 sont en place depuis des années, mais, paradoxalement, connaissent et appliquent le moins la déclaration de copropriété. De plus, ces administrateurs ne suivent pas de formation et agissent en réaction, par obligation, lorsque

des signes évidents de la détérioration de l'immeuble apparaissent, en recourant aux cotisations spéciales en l'absence d'un budget dûment préparé. Dans les conseils d'administration de type 2, la documentation est en effet déficiente, voire absente, ce qui nuit à la prise de décision du conseil d'administration comme à celle d'un potentiel acheteur.

Ce profil de conseil d'administration en petite copropriété, moins structuré, est celui de plus de la moitié des répondants. La préoccupation au cœur de cette recherche n'est donc pas marginale. □



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



NOUS DESSERVONS

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



Un *Allié*
sur qui vous pouvez compter !

4305, boulevard Lapinière, bureau 100
Brossard (Québec) J4Z 3H8
WWW.LAUCANDRIQUE.COM
514 871-1234
INFO@LAUCANDRIQUE.CA



QUELS LIENS ENTRE LES PROFILS ET LES PROBLÈMES RENCONTRÉS EN COPROPRIÉTÉ?

Le sondage a aussi abordé les problèmes fréquemment rencontrés en copropriété. Nous avons choisi d'utiliser la méthode d'analyse statistique de la régression linéaire et logistique pour estimer le degré de corrélation entre les profils des copropriétés et les problèmes mentionnés.

Les problèmes les plus souvent rapportés par les copropriétaires concernent l'application de la déclaration de copropriété (39 % des répondants) et le bruit (32 % des répondants), ainsi que la répartition du coût de travaux entre les unités (20 % des répondants).

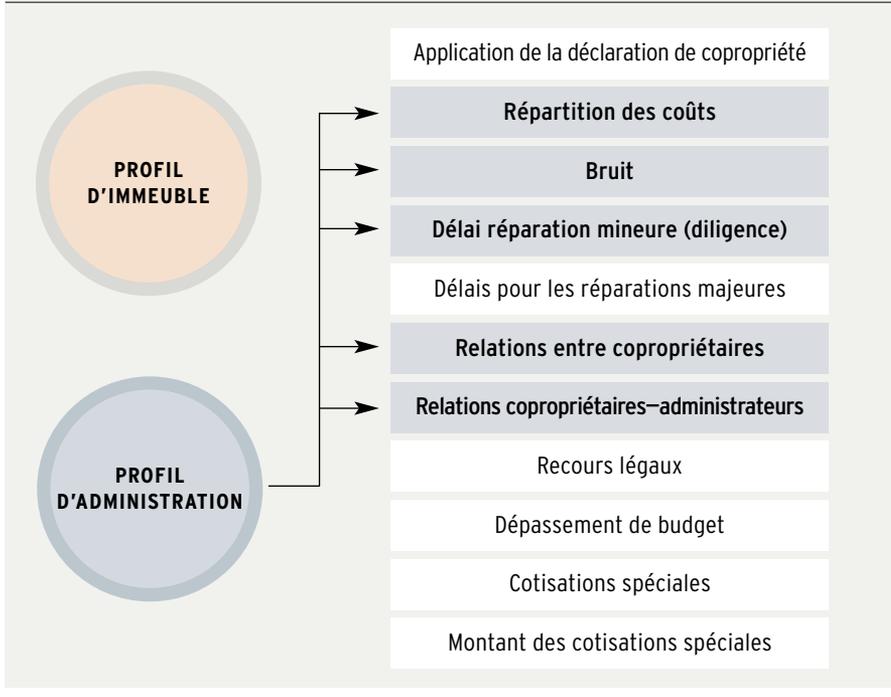
Les administrateurs ont l'obligation délicate de gérer les travaux et les réparations de la copropriété. Les copropriétaires rapportent souvent des délais importants pour obtenir des réparations à la copropriété, que ces réparations soient mineures ou majeures. Dans le cas des réparations mineures, près de la moitié des répondants (46 %) ont déclaré un délai de quelques semaines ou plus, allant même jusqu'à plus d'une année (2 %). La situation décrite est très semblable pour les réparations majeures : la moitié des répondants (50 %) ont affirmé que les délais sont de quelques mois ou plus, s'étirant souvent à plus d'une année (10 % des répondants). Lorsque la copropriété a nécessité des travaux majeurs dans les cinq dernières années, les coûts des travaux ont excédé le budget dans 23 % des cas, et des contributions spéciales ont été exigées des copropriétaires dans 67 % des cas. Ces cotisations inattendues, mais obligatoires, étaient souvent sous les 20000 \$ (57 % des cas), mais pouvaient se situer entre 20000 \$ et 60000 \$ (25 % des cas), et parfois même atteindre les 200000 \$ ou plus (5 % des cas).

Au plan humain, les relations entre copropriétaires sont parfois moins que cordiales : 17 % des répondants ont déclaré que les relations entre administrateurs et copropriétaires sont conflictuelles, alors que cette proportion s'élève à 25 % pour ce qui est des relations entre copropriétaires.

Enfin, un nombre non négligeable de répondants (10 %) ont affirmé qu'au cours des dernières années, une situation plus regrettable s'était produite, soit que des copropriétaires ont intenté des recours légaux contre le syndicat ou les administrateurs.

SCHÉMA 3

Résumé visuel de l'effet de l'immeuble et de l'administration sur les difficultés et problèmes vécus par les copropriétaires



Aucun lien entre le profil de l'immeuble et les problèmes en copropriété

Nous pouvons tirer d'emblée une conclusion sur un premier groupe d'analyse : nous n'avons pas identifié de relation significative entre les problèmes relevés dans le sondage et les types de profils d'immeubles. Autrement dit, sur la base de notre étude, il n'y aurait pas de relation entre le type d'immeuble et les problèmes identifiés par les copropriétaires.

Des liens évidents entre le profil du conseil d'administration et les problèmes en copropriété

Nous constatons des relations significatives (corrélations) entre cinq des problèmes relevés dans le sondage et le profil des conseils d'administration : la diligence dans la prévention de la dégradation de l'immeuble, la répartition des coûts, le bruit, les relations entre les copro-

PREMIÈRE ÉTUDE SUR LES PETITES COPROPRIÉTÉS DIVISÉES

priétaires et les relations entre les copropriétaires et les administrateurs. Ces problèmes recourent les grands pans de la mission d'un conseil d'administration de copropriété, soit la conservation et la préservation du bâtiment, le respect de la déclaration de copropriété et le maintien d'une qualité de vie (relationnelle et matérielle) au sein de la copropriété.

Loin de l'anecdote, les résultats obtenus sont des plus intéressants et pertinents, puisqu'ils montrent l'importance d'une bonne administration pour réduire les risques personnels et financiers dans une copropriété, même de petite taille.

En résumé, le profil d'administration est le seul prédicteur des difficultés rapportées par les copropriétaires. Au total, nous avons trouvé un effet significatif du profil d'administration de la copropriété sur 5 des 11 problèmes que nous avons explorés dans cette étude (c'est-à-dire près de la moitié des problèmes). À l'inverse, une fois que l'on tient compte du profil d'administration, le profil de l'immeuble dans lequel les copropriétaires habitent n'a pas d'impact sur les problèmes qui y sont rapportés. Si le type d'administration n'avait pas d'effet sur les problèmes vécus par les copropriétaires, au plan statistique, on s'attendrait à constater qu'il influe sur seulement 5 % des problèmes (1/20); or, nous avons constaté qu'il influe plutôt sur 45 % (5/11), ce qui révèle un effet énorme du type d'administration sur les problèmes que vivent les copropriétaires. □

Les limites de l'étude

Il s'agit ici, à notre connaissance, de la première étude réalisée sur le sujet du risque spécifique encouru par l'acquéreur d'une unité dans une petite copropriété. C'est une étude exploratoire, incluant une diversité de thèmes, qui mérite d'être suivie par d'autres études ciblant mieux les préoccupations de cette niche de la discipline immobilière.

Dans le présent cas, 75 % des répondants sont des administrateurs, ce qui comporte un biais par rapport à l'ensemble des copropriétaires résidant en petite copropriété. Nous en convenons et souhaitons que le questionnaire soit repris et distribué à l'ensemble de cette strate de copropriétaires. Une question qui aurait pu être posée est l'enthousiasme à assumer cette charge. On pourrait penser que les répondants ont tous enjolivé leurs réponses, ce que les résultats du sondage ne montrent pas, puisque l'analyse statistique des données a permis de générer une démarcation dominante entre les copropriétés sur la base des conseils d'administration.

ASA **A** AUBERT SYLVAIN
+ ASSOCIÉS INC.
Évaluateurs agréés



COÛT DE RECONSTRUCTION POUR ASSURANCE

AUTRES SERVICES D'ÉVALUATION :

COMMERCIAL - INDUSTRIEL
COMPLEXES MULTIFAMILIAUX

Denys Aubert
Évaluateur agréé

418 877-7777

1 866 373-3883 sans frais

Partout au Québec

Depuis 1983

info@aubertsylvain.com

www.ValeurAssurable.com

NiVOEX

EXPERT EN BÂTIMENT ET DE LA COPROPRIÉTÉ

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



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



LE MODÈLE DE GOUVERNANCE DES PETITES COPROPRIÉTÉS : FACTEUR DE RISQUES PERSONNELS ET FINANCIERS POUR LES COPROPRIÉTAIRES

par **Micheline Renault**, docteure ès sciences, MBA, CPA et **Patrick Coulombe**, Ph. D.
École des sciences de la gestion, Université du Québec à Montréal (ESG UQAM)

Acheter une unité dans une copropriété signifie acheter à la fois un investissement immobilier, un régime juridique, une dynamique réglementée en constante évolution et un risque en matière de gouvernance. L'étude que nous avons réalisée permet maintenant d'établir que le risque en matière de gouvernance au sein des petites copropriétés pose des risques personnels et financiers réels aux copropriétaires.

L'achat d'une copropriété implique l'adhésion à une communauté de copropriétaires. Cette adhésion est scellée par l'acceptation de la déclaration de copropriété comme document fondamental régissant la vie au sein de la copropriété. Condition essentielle à toute transaction de titre de copropriété, l'acheteur doit reconnaître par écrit qu'il a pris connaissance de la déclaration de copropriété et qu'il s'engage à la respecter. En pratique, les problèmes rencontrés au sein des copropriétés démontrent que, malheureusement, trop peu d'acheteurs ont réellement pris le temps de lire et de se faire expliquer le document.

DES RISQUES PROPRES AU MODÈLE DE GOUVERNANCE DES PETITES COPROPRIÉTÉS DIVISES

Il faut savoir que lorsqu'on achète une unité dans une petite copropriété, on achète à la fois un investissement immobilier, un régime juridique, une dynamique réglementée en constante évolution, et un risque en matière de gouvernance.



1. En planification financière, l'**investissement immobilier** représente le mode d'épargne privilégié pour la constitution du portefeuille requis pour la retraite.

2. Le **régime juridique** de la copropriété est composé ainsi :

- Les lois et les règlements gouvernementaux qui s'appliquent aux copropriétés et aux syndicats qui en assurent la gestion et l'administration;
- Les règlements internes que les copropriétaires doivent adopter, dont la déclaration de copropriété et la description des parties privatives.

Nonobstant la taille et les ressources dont elles disposent, toutes les copropriétés sont assujetties aux mêmes lois et règles de gestion. Autrement dit, une copropriété de deux, quatre, huit unités est assujettie aux mêmes lois et règlements qu'une copropriété de 150 unités - sans disposer des mêmes ressources pour administrer en toute conformité la copropriété et assurer la valorisation du patrimoine des copropriétaires. Précisons que la déclaration de copropriété est propre à chaque copropriété. Il faut la connaître.

3. La **dynamique réglementée, en évolution continue**, propre à la copropriété, suppose la connaissance de son fondement commun : la déclaration de copropriété. On dit souvent que pour vivre en copropriété, il faut être capable de vivre en communauté. L'utilisation du terme « communauté » crée de la confusion, car il est souvent associé à des affinités personnelles et à la règle de la majorité. Ce n'est pourtant pas le cas des copropriétés.

Une copropriété n'est pas une commune, ni une coopérative, ni un regroupement d'amis. Une copropriété est un mode d'habitation réglementé où un groupe de copropriétaires n'ont fondamentalement en commun que d'avoir acheté une unité dans un même immeuble et d'adhérer à la même déclaration de copropriété, propre à leur milieu de vie. Malgré les changements continus à la composition des membres du groupe au gré des ventes et des achats, la qualité de l'administration, le maintien de la discipline et la conservation de l'immeuble doivent demeurer stables et prioritaires.

MÉTHODOLOGIE DE RECHERCHE

Méthode scientifique pour répondre aux questions

Notre objectif avec cette première étude scientifique sur les petites copropriétés du Québec était d'examiner les difficultés liées à la copropriété et de mettre en relation ces difficultés avec le type d'immeuble examiné, ainsi qu'avec le type d'administration au sein duquel évoluent les copropriétaires. Pour ce faire, nous avons utilisé la méthode scientifique : nous avons posé des hypothèses, construit un questionnaire pour répondre aux questions de recherche, et analysé les résultats avec des techniques statistiques réputées et solides. Ce faisant, nous avons dépouillé les réponses de 325 répondants québécois pour dégager des tendances qui s'observent dans le domaine de la petite copropriété divise au Québec.

Que sont les « profils » ?

Les profils sont des groupes semblables, comme les profils d'immeubles regroupant des immeubles semblables, et les profils d'administration regroupant des administrations semblables. Les groupes sont formés sur la base des réponses au sondage, par une analyse statistique nommée « analyse par grappes » ou « analyse par groupes » (*cluster analysis* en anglais). Cette méthode est dite « non supervisée » et s'appuie uniquement sur les données disponibles qui proviennent du sondage pour dégager des grappes ou groupes, en l'occurrence des groupes d'immeubles et d'administrations.

Pour déterminer le nombre de groupes, nous avons aussi utilisé une technique statistique qui s'appuie uniquement sur les données disponibles, nommément l'indice de silhouette. Ce faisant, lorsque nous sommes partis à la découverte des profils existants pour les immeubles et les conseils d'administration, nous avons limité l'intervention humaine et subjective au profit d'une approche objective.

Effet des types d'immeubles et d'administrations sur le quotidien des copropriétaires

Après avoir formé des groupes homogènes d'immeubles et d'administrations, nous avons exploré les différences qui existent entre ces groupes en ce qui concerne les difficultés qui sont vécues par les copropriétaires. Pour ce faire, nous avons effectué une série de régressions linéaires et logistiques.

La régression linéaire est utilisée lorsque la variable qui subit l'effet des deux profils (dite « variable dépendante ») est une variable numérique, soit une quantité (p. ex. : « Quel est le délai moyen pour commencer les travaux pour une réparation mineure ? »).

Quant à elle, la régression logistique est utilisée lorsque la variable qui subit l'effet des deux profils est une variable qui peut prendre seulement deux valeurs possibles (p. ex. : « Est-ce que les relations entre les copropriétaires sont plutôt cordiales ou plutôt conflictuelles ? »).

Les régressions nous permettent statistiquement de départager l'effet qui est dû à l'immeuble de l'effet qui est dû à l'administration.



Cette dynamique est claire dans une grande copropriété où une équipe professionnelle de gestion assume la stabilité dans l'administration et agit en intermédiaire entre les copropriétaires administrateurs et l'ensemble des copropriétaires. Il est beaucoup plus difficile d'en faire autant dans une

petite copropriété, alors que la charge administrative repose sur les copropriétaires et que l'administration et les relations avec les copropriétaires deviennent personnalisées. On peut penser à un avis de dérogation à un règlement de l'immeuble par exemple. Dans une grande copropriété, l'équipe de gestion fera parvenir un avis signé par un gestionnaire de l'immeuble. Dans une petite copropriété, l'avis sera signé par le voisin de palier.

DILIGENCE INSPECTION
Expérience - Diligence - Intégrité

**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**

4. Ceci entraîne un facteur de risque supplémentaire : le **risque de gouvernance**. Le risque de gouvernance signifie la possibilité que la copropriété ne soit pas administrée selon ce qui est attendu. La mauvaise gouvernance est plus fréquente au sein des petites copropriétés, où les réunions de copropriétaires peuvent prendre la forme d'assemblées de cuisine ou de rencontres de corridor. L'improvisation et le contrôle exercé par quelques personnes sans expérience de gestion d'immeuble et sans vision à long terme de la conservation de l'immeuble en sont des manifestations courantes. Cette réalité correspond au profil de type 2 des administrations des petites copropriétés.

Parmi les « règles de gestion » improvisées souvent rapportées, toutes font état d'un manque de vision et annoncent la négligence des parties communes. En voici quelques-unes :

- *C'est trop cher, il faut chercher le plus bas coût possible.*
- *Je connais quelqu'un qui va s'en occuper.*
- *Cela peut attendre.*
- *Ce qui est bien pour moi est trop bien pour les autres.*
- *Je ne vais pas payer pour les autres copropriétaires actuels ou futurs.*

L'improvisation et les fausses économies de coût dans l'administration d'une copropriété constituent un facteur de risque supplémentaire pour les copropriétaires. Ceux-ci en paient le prix personnel et financier au moment où on réalise que les personnes « qui prétendaient savoir » ou « qui ne voulaient pas prendre le temps de savoir » ont placé la copropriété à risque. Nous définirons la compétence ainsi : savoir ce que l'on sait et savoir que l'on ne sait pas.

Les conséquences sont coûteuses au moment où surviennent les dégâts importants, les conflits, les litiges et les difficultés de vente. Elles sont coûteuses et dramatiques au moment où un copropriétaire lésé et épuisé abandonne et quitte la copropriété. □

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



BOUDRIAS
ÉVALUATION

**EXPERTS EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE
ÉVALUATEURS AGRÉÉS**

450 394.3533 

SOUSSION EN LIGNE > BOUDRIASEVALUATION.COM
13, RUE BABY, JOLIETTE (QUÉBEC) J6E 2V4 | INFO@BOUDRIASEVALUATION.COM

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DANS SA FORME ACTUELLE EST-IL LE MEILLEUR MODÈLE POUR ASSURER LA BONNE GOUVERNANCE DES PETITES COPROPRIÉTÉS ?

Peu importe leur taille, toutes les copropriétés sont régies par les mêmes lois; elles se doivent d'être gérées de la même manière, dans le respect de l'esprit de la loi et de l'intention du législateur.

Dans son ouvrage intitulé *La copropriété divise : une réforme s'impose!*, (2017), l'avocat émérite M^e Yves Joli-Cœur explique avec justesse que l'ampleur des tâches et des responsabilités des administrateurs nécessite une grande rigueur et une connaissance approfondie de la loi et de la déclaration de copropriété. L'insuffisance de connaissances en matière de gestion peut avoir des conséquences extrêmement graves pour les copropriétaires : dégradation des relations entre les copropriétaires, état de vétusté de l'immeuble, couverture d'assurance insuffisante en cas de sinistre et impossibilité de mettre sur le marché une unité pour cause de litige en cours.

Par exemple, dans une grande copropriété, un litige entre un copropriétaire et le syndicat ne nuit pas à la mise sur le marché des unités, car il s'agit d'une unité parmi tant d'autres et que les frais juridiques sont répartis sur un grand nombre d'unités. Ce n'est pas le cas dans une petite copropriété où la faible base de répartition des coûts et l'incertitude quant à la durée du litige peuvent empêcher la mise sur le marché des unités pendant des années.

Les concepts de conseil d'administration et le rôle des administrateurs en petite copropriété peuvent paraître nébuleux et intangibles pour un acheteur, en particulier pour un



premier acheteur *en copropriété*. Immédiatement, on pense aux administrateurs de grandes sociétés ou d'organismes à but non lucratif. La tâche est lourde dans les petites copropriétés en autogestion où les administrateurs, souvent seuls, doivent :

- S'acquitter de leur mission de bon entretien et de bonne conservation de l'immeuble;
- Appliquer la déclaration de copropriété ainsi que les lois et règlements particuliers aux copropriétés;
- Résoudre les différends avec les copropriétaires ou entre les copropriétaires, alors que ledit copropriétaire est un des deux, trois ou quatre voisins de palier, et souvent un des (autres) administrateurs.

VALORIS
ÉVALUATEURS AGRÉÉS

MONTRÉAL, LAVAL,
RIVE-NORD, RIVE-SUD,
SHERBROOKE

**10%
DE RABAIS**
CODE PROMO
RGCQ

**COPROPRIÉTÉ
LOIS 141 et 16**

COÛT DE RECONSTRUCTION
À NEUF POUR LES ASSURANCES
(LOI 141)

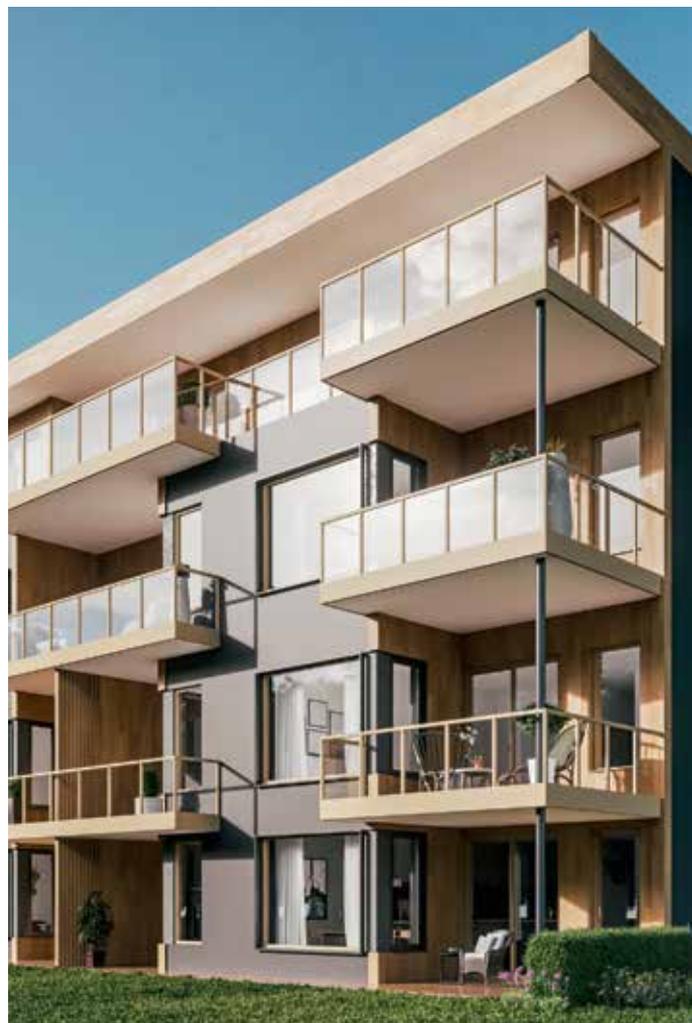
ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE
(LOI 16)

CARNET D'ENTRETIEN
(LOI 16)

VALEUR MARCHANDE
ACTUELLE ET POTENTIELLE

**OBTENEZ UNE
SOUMISSION
EN MOINS DE
24 HEURES**
438 259-3149

info@valoris.ca
www.valoris.ca



gda | Services immobiliers
intégrés

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

418 650-1459
info@gdaec.ca
www.gdaec.ca

Comme déjà mentionné, l'achat d'une propriété est pour la plupart des gens l'investissement le plus important d'une vie, le véhicule d'épargne privilégié pour accumuler des fonds en prévision de la retraite.

Confierait-on la gestion de son régime de retraite à son voisin? Accepterait-on de réduire ses exigences en matière de gestion et de rendement parce que son voisin n'a pas les compétences ou l'éthique requises pour faire un tel travail? Il y a un facteur aléatoire difficile à vérifier avant de faire l'achat d'une unité dans une petite copropriété, car la bonne administration repose sur les compétences et l'éthique des administrateurs à agir dans l'intérêt commun.

Certes, la loi 16 oblige toutes les copropriétés à faire réaliser une étude du fonds de prévoyance afin de prélever les charges communes nécessaires à la préservation et à la conservation du bâtiment. Cette disposition devrait diminuer le facteur de risque, mais n'empêchera pas les cas de dilapidation des fonds accumulés ni l'incompétence ou la partialité dans la réalisation des travaux. □

QU'EST UN BON CONSEIL D'ADMINISTRATION ?

L'Institut sur la gouvernance d'organisations privées et publiques (IGOPP) a publié en 2018 une prise de position s'intéressant justement à ce problème et propose une évaluation sur la base de trois grandes catégories de critères : la légitimité, la crédibilité et l'indépendance des membres du conseil d'administration.

L'indépendance est difficilement applicable en copropriété, encore plus dans une petite copropriété, en raison de l'engagement personnel et émotif des copropriétaires par rapport à la copropriété à administrer.

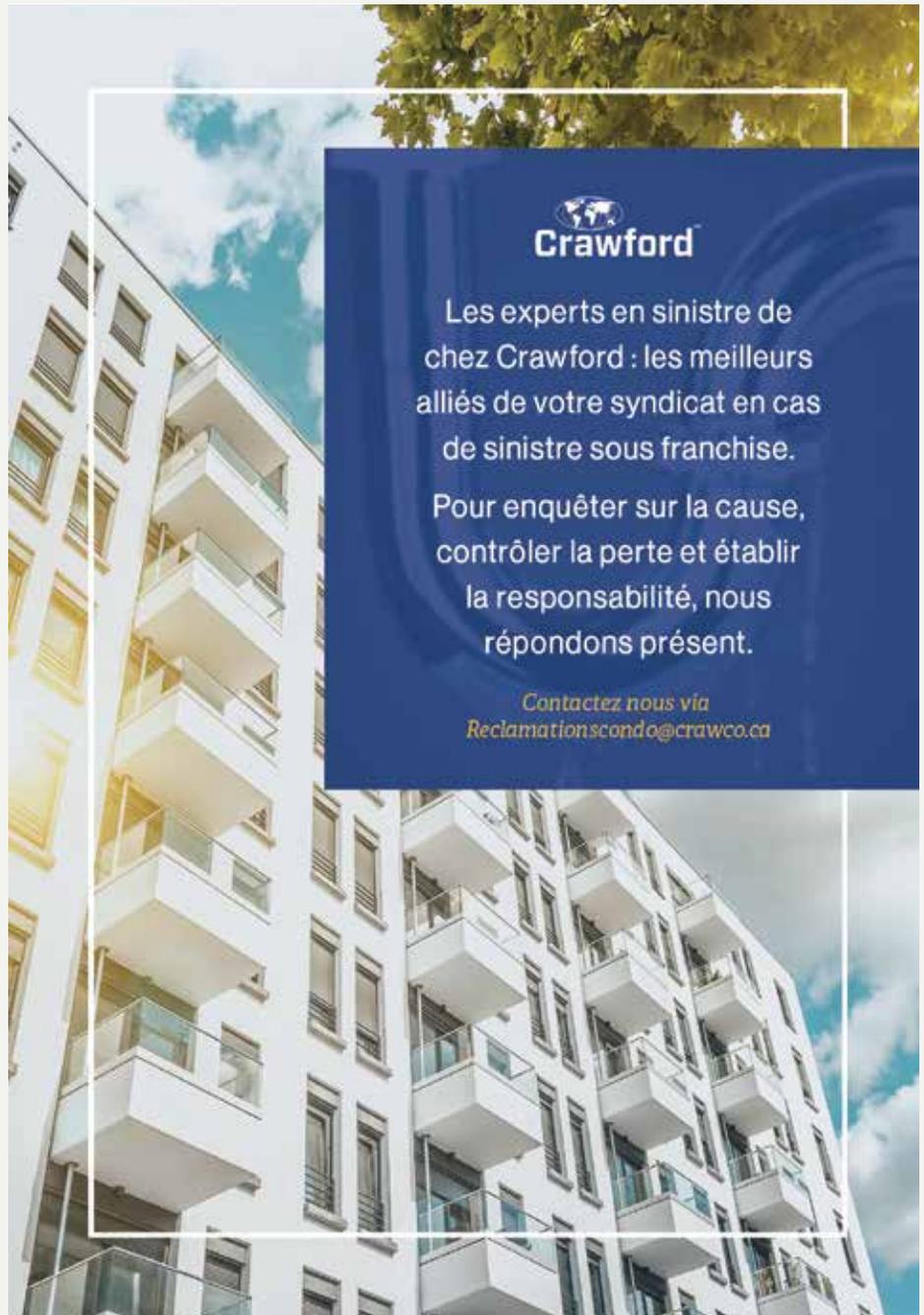
La légitimité réfère au processus de recrutement parmi un large bassin de candidats, d'une liste de critères de sélection et d'un processus de renouvellement des administrateurs. Cette légitimité est souvent difficile à obtenir en raison du faible nombre de candidats aux postes d'administrateurs, a fortiori lorsque le bassin potentiel de candidats est réduit par le nombre limité de copropriétaires dans les petites copropriétés.

La crédibilité, en copropriété, réfère à la diversité des compétences requises pour la gestion d'un immeuble, la cohabitation harmonieuse des copropriétaires, l'impartialité des prises de décision et l'éthique. Là encore, dans les petites copropriétés, le bassin réduit limite la possibilité de choisir les plus crédibles des candidats parmi les volontaires.

L'IGOPP insiste particulièrement sur l'importance du critère de la crédibilité des administrateurs et propose une évaluation à l'aide de quelques éléments clés :

- Les administrateurs comprennent les enjeux stratégiques et les tenants et aboutissants des décisions;
- Les discussions sont fructueuses et stimulantes, font ressortir de nouveaux points de vue et ajoutent de la valeur au processus décisionnel;

- Les administrateurs appuient leurs décisions sur de l'information, des renseignements objectifs et, au besoin, font appel à des experts indépendants;
- Les administrateurs investissent le temps nécessaire, ont la formation nécessaire et la rigueur intellectuelle requise pour acquérir dans des délais raisonnables un bon niveau de crédibilité et le maintenir. □




Crawford

Les experts en sinistre de
 chez Crawford : les meilleurs
 alliés de votre syndicat en cas
 de sinistre sous franchise.

Pour enquêter sur la cause,
 contrôler la perte et établir
 la responsabilité, nous
 répondons présent.

Contactez nous via
Reclamationscondo@crowco.ca



LES CARACTÉRISTIQUES DES COPROPRIÉTAIRES RÉPONDANTS ET DE LEUR MILIEU DE VIE

Les copropriétaires

On observe chez les copropriétaires une moyenne d'âge assez avancé. Parmi les répondants, 47 % des copropriétaires sont âgés de plus de 60 ans, 47 % sont âgés de 40 ans à 60 ans et seulement 6 % sont âgés de moins de 40 ans.

La parité est fréquente. Ce sont 59 % des copropriétaires qui habitent dans des copropriétés où les proportions hommes-femmes sont équivalentes. Dans 31 % des cas, la copropriété abrite majoritairement des femmes et seules 10 % des copropriétés sont majoritairement masculines.

Les premiers acheteurs de copropriétés sont majoritaires, soit 60 % de copropriétaires répondants. Parmi ces derniers, 41 % ont fait le passage de la résidence unifamiliale à la copropriété, et 18 % ont fait le passage de la location à la copropriété. À ce sujet, lorsqu'on demande à des copropriétaires pourquoi ils ont vendu leur résidence unifamiliale pour acheter une copropriété, la réponse la plus souvent donnée est de ne plus avoir à s'occuper de l'entretien d'une maison, d'être libre de voyager et « d'avoir la paix ». La dure réalité pour beaucoup d'entre eux est qu'ils troquent leurs responsabilités d'entretien d'une résidence individuelle pour les responsabilités d'entretien d'un immeuble collectif. L'âge des répondants porte à croire que le moment du passage de propriétaire à copropriétaire correspond à la préparation de la retraite et que le capital investi dans la copropriété ne peut être placé à risque évitable à cause d'erreurs d'administration ou de négligence. Ils ont donc beaucoup moins de temps pour réparer, économiquement parlant, les erreurs et les dérapages de copropriété.

En outre, 84 % des répondants n'avaient jamais été membres d'un quelconque type de conseil d'administration avant leur entrée dans la copropriété. Cette donnée illustre bien le caractère nébuleux ou intangible des concepts de conseil d'administration et du rôle de l'administrateur au moment de l'acquisition.

Le conseil d'administration

En tout, 75 % des répondants sont à la fois copropriétaires et administrateurs. Cette donnée apporte une crédibilité aux résultats obtenus, confirmant qu'il ne s'agit pas que d'une perception, mais de l'ouverture d'une fenêtre sur la réalité quotidienne des administrateurs en petite copropriété.

La plupart des déclarations de copropriété prévoient que le conseil d'administration est composé de trois membres (70 %), ce qui est effectivement réalisé dans 67 % des cas. Les conseils d'administration sont composés majoritairement de femmes dans 37 % des cas, d'hommes dans 39 % des cas et de manière paritaire dans 24 % des cas.

Dans 92 % des cas, les membres du conseil d'administration du syndicat de copropriété sont élus lors de l'assemblée générale annuelle. On observe cependant un faible renouvellement des membres à raison d'une rotation des membres dans seulement 36 % des cas. En d'autres mots, chez les répondants, les administrateurs sont souvent en poste très longtemps, pour plusieurs mandats successifs.

Le critère le plus souvent considéré pour élire les administrateurs est la disponibilité (86 % des répondants ont coché ce critère). Sans surprise, étant donné le grand nombre d'acheteurs qui en sont à leur première expérience en copropriété, on découvre que la plupart des administrateurs (65 %) en sont à leur première expérience comme membre d'un conseil d'administration. Près d'un quart des conseils d'administration (28 %) incluent des administrateurs qui sont membres d'ordres professionnels.

PREMIÈRE ÉTUDE SUR LES PETITES COPROPRIÉTÉS DIVISÉES

A fortiori, puisque des répondants sont habituellement moins critiques envers eux-mêmes qu'ils ne le seraient envers autrui, le portrait dressé par l'étude représente «la moins pire des situations possibles» en matière de gouvernance des petites copropriétés. La réalité est donc sans doute moins rose que celle documentée par cette première étude statistiquement significative.

L'immeuble et les unités

Ce sont 52 % des copropriétaires répondants qui habitent dans des copropriétés de dix unités ou moins, et 36 % dans des copropriétés de 11 à 20 unités.

Les installations et équipements que l'on retrouve le plus souvent chez ces copropriétés sont les stationnements extérieurs (86 %) et intérieurs (48 %). Dans 41 % des immeubles, il existe des disparités importantes entre les unités, les plus souvent mentionnées étant la superficie (25 %), les terrasses (37 %) et la fenestration (25 %).

L'emplacement géographique des copropriétés est très représentatif de l'ensemble de la province :

- Île de Montréal : 19 % (dont 6 % au centre-ville)
- Rive-Sud de Montréal : 19 %
- Rive-Nord de Montréal : 14 %
- Région de Québec : 22 %
- Ailleurs au Québec (incluant Gatineau) : 20 %

La valeur marchande des unités se situe majoritairement entre 200 000 \$ et 400 000 \$ (66 % des répondants), puis entre 400 000 \$ et 600 000 \$ (16 % des répondants). Il est à noter que les estimations des valeurs marchandes ont été faites avant la présente crise immobilière qui a engendré des hausses considérables du prix des habitations. ▣

NCV^{30ans}

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


Gestior
Gestion de copropriété depuis 1992

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

DES CONCLUSIONS IMPORTANTES

par **Micheline Renault**, docteure ès sciences, MBA, CPA et **Patrick Coulombe**, Ph. D.
École des sciences de la gestion, Université du Québec à Montréal (ESG UQAM)

Les résultats obtenus par cette étude sont en accord avec la littérature publiée sur le sujet des petites copropriétés et des grandes organisations. Une bonne gouvernance, plus précisément un bon conseil d'administration, fait la différence entre un lieu de vie agréable et un lieu de vie où l'on regrette chaque jour d'avoir fait ce choix.

Quand on achète une copropriété, on examine l'emplacement, on fait inspecter l'immeuble. Qu'en est-il cependant de l'évaluation du conseil d'administration? *Le Code civil du Québec* alloue des pouvoirs importants aux

conseils d'administration des syndicats de copropriété et exige que ceux-ci se conforment à un nombre imposant (et grandissant) de règles, règlements et lois. Au sein des moyennes et grandes copropriétés, le nombre de copropriétaires fait en sorte que les meilleures personnes peuvent devenir membres du conseil d'administration du syndicat et œuvrer au bien commun, et qu'un plus grand nombre de copropriétaires scrute le bien-fondé et la qualité des décisions. Il s'agit d'autorégulation.

Qu'en est-il alors au sein des petites copropriétés? Notre étude démontre que ce ne sont

pas les caractéristiques architecturales ou la disparité entre les unités qui se voient, se mesurent et rendent une acquisition plus ou moins risquée; c'est la compétence du conseil d'administration, qui ne tient à la limite qu'à l'intégrité et à l'éthique de ses membres.

Comment aborder cet important facteur de risque? Comment intervenir rapidement en situation de dérapage? Comment mieux protéger les copropriétaires et les administrateurs minoritaires? Ces questions n'ont pas encore de réponses scientifiques et justifient l'intérêt de continuer la recherche sur ce sujet. □

Les experts en prévention de dégâts d'eau pour votre copropriété

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

- ✓ Entrepreneur général (RBQ)
- ✓ Entrepreneur en plomberie (CMMTQ)
- ✓ Installation de systèmes et de valves motorisées
- ✓ Assistance téléphonique 24/7 sans frais
- ✓ Centrale de surveillance
- ✓ Application gratuite pour recevoir les alertes des détecteurs sur vos cellulaires
- ✓ Inspections annuelles
- ✓ Financement jusqu'à 60 mois
- ✓ Personnel accompagnateur qualifié d'un diplôme universitaire en gestion de copropriétés



Membre installateur certifié



Demandes de soumission :
514 375-5678, poste 4
info@securiteaquadetect.com
securiteaquadetect.com

RBQ Entrepreneur général
5725-6638-01

Votre immeuble multilogement est-il prêt à recharger votre véhicule électrique ?

Murbly vous accompagne de A à Z dans l'élaboration d'une stratégie de recharge adaptée à votre immeuble, et ce, **gratuitement**.



Solutions de recharge adaptées à vos besoins



Processus simple pour électrifier votre stationnement



Conseils pour profiter des incitatifs financiers gouvernementaux

Contactez-nous pour identifier la meilleure solution de recharge pour votre immeuble

murbly.com





Une étude du fonds de prévoyance vise à déterminer les sommes justes et raisonnables qu'une copropriété doit provisionner afin que ce fonds soit suffisant pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et du remplacement des éléments de l'inventaire des parties communes. Contrairement au budget d'exploitation et d'entretien, qui sert à financer les dépenses courantes et répétitives, le fonds de prévoyance vise à financer des dépenses exceptionnelles. Le terme *exceptionnel* ne signifie pas qu'il s'agit d'interventions anormales et imprévisibles. Le terme *exceptionnel* s'applique au contraire à des interventions normales et prévisibles qui seront nécessaires dans un avenir éloigné et qui ne peuvent être financées par le budget courant, d'exploitation et d'entretien, sans créer un déséquilibre financier.

Le fonds de prévoyance est donc un outil visant à assurer une équité intergénérationnelle. Les sommes versées au fonds de prévoyance sont proportionnelles à l'usure normale des éléments des parties communes de la copropriété. Ainsi, pour une toiture d'une durée de vie de 25 ans, la copropriété devrait verser à son fonds de prévoyance, chaque année, un vingt-cinquième de son coût anticipé de remplacement. Ce calcul doit être effectué par un professionnel qui prendra en considération des facteurs, dont l'inflation, qui font en sorte que les sommes versées annuellement progressent au fil du temps.

Cette notion d'équité intergénérationnelle est fondamentale pour une copropriété. Sur une période de 25 ans, bon nombre des propriétaires vendront leur unité d'habitation et feront place à de nouveaux propriétaires. Ces derniers prendront la relève pour financer progressivement les grands travaux à venir. Il ne suffit donc pas d'avoir le financement requis à la veille de la réalisation des travaux, mais d'avoir, en tout temps, un financement proportionnel au vieillissement des composants des parties communes. Ainsi, pour reprendre notre exemple de la toiture, un proprié-



PAR **RÉJEAN TOUCHETTE**,
technologue professionnel
et cofondateur de Cossette & Touchette

L'ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE : UN OUTIL D'ÉQUITÉ INTERGÉNÉRATIONNELLE

Devons-nous prendre en considération les dépenses prévues dans 100 ans pour une étude du fonds de prévoyance ?

Le professionnel qui effectue les calculs du fonds de prévoyance doit donc faire preuve de logique, de flexibilité et d'expertise technique, car cette personne doit déterminer la somme requise au terme de la période considérée par l'étude (25 ans) pour être en mesure de financer les grands travaux qui devraient normalement être effectués dans les années qui suivent cette période.

étaire qui vend sa partie privative après 15 ans d'utilisation devrait avoir contribué au fonds de prévoyance afin de financer le remplacement du complexe d'étanchéité de celle-ci dans une proportion de 60 %, soit 15 ans d'usure sur 25 ans de durée de vie. Le nouveau copropriétaire prendra la relève et provisionnera le fonds de prévoyance pour la suite, selon les contributions prévues à l'étude.

UNE RÉFLEXION AMORCÉE PAR LE RGCQ

Les questions suivantes se posent : Quelle période de couverture de l'étude du fonds de prévoyance assurera le respect du principe d'équité intergénérationnelle ? Devons-nous considérer les dépenses pour des travaux qui devraient être nécessaires dans 50 ans, dans 75 ans ou dans 100 ans, soit dans deux ou trois générations ? Pour répondre à ces questions, le RGCQ a réuni, en 2015, un groupe d'experts composé d'architectes, d'ingénieurs, de technologues professionnels, d'évaluateurs agréés et de gestionnaires de copropriété dont les conclusions ont été rendues publiques dans une *Proposition finale d'un standard des études du fonds de prévoyance pour la copropriété au Québec*.

Selon ce groupe d'experts, une étude du fonds de prévoyance devrait porter sur une période de 25 ans. Les prévisions des interventions et le coût de ces interventions perdent beaucoup de leur précision sur de trop longues périodes. La progression des facteurs d'inflation, la durabilité des composants face aux changements climatiques ainsi que les innovations technologiques qui verront progressivement le jour sont des éléments difficiles à cerner après une période de 25 ans.

Malgré ce fait, certaines interventions inévitables, comme le remplacement des fenêtres et des portes ou des composants de la plomberie, peuvent nécessiter la mise en place d'un levier de financement de plus de 25 ans. Les interventions considérées après cette période devraient toutefois se limiter aux interventions d'une valeur significative. Ainsi, pour certaines interventions coûteuses, les experts consultés par le RGCQ estiment que l'étude du fonds de prévoyance devrait couvrir le cycle de vie des composants sur une période plus longue, sans toutefois excéder 60 ans.

L'ajout à l'article 1070 du *Code civil du Québec*, mentionnant l'obligation de réviser les études du fonds de prévoyance tous les cinq ans, fait en sorte que les professionnels révisent périodiquement leurs prévisions et peuvent ajouter rapidement les nouvelles interventions, afin de permettre la mise en place d'un levier de financement adéquat. Cette nouvelle obligation pourrait amener le comité d'experts à revoir à la baisse la recommandation de considérer les dépenses coûteuses à prévoir dans 60 ans.

EN ATTENDANT LA RÉGLEMENTATION DU PROJET DE LOI 16

La réflexion amorcée il y a presque dix ans par le RGCQ est utile et pertinente. L'utilisation de ces standards par les professionnels, au cours des dernières années, a permis d'augmenter les sommes accumulées dans les fonds de prévoyance de plusieurs copropriétés. En attendant la mise en place des règlements de la loi 16, les standards du RGCQ devraient servir de guide pour la préparation d'une étude du fonds de prévoyance. □

CARNET D'ENTRETIEN .CONDOS

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

SERVICES D'INGÉNIERIE
EXPERTS EN BÂTIMENT

Loi 16

ÉTAPE 1

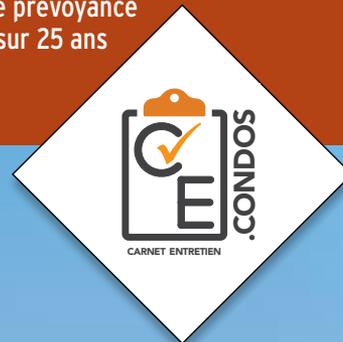
Le certificat d'état de l'immeuble (Parties communes)

ÉTAPE 2

Élaboration du carnet d'entretien - sur 5 ans.

ÉTAPE 3

Étude du fonds de prévoyance - sur 25 ans



Carnet d'entretien.condos
Gérald Smith, président

info@ce.condos

450 445.6285

www.ce.condos

Membre du RGCQ



ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA LOI 78 SUR LA TRANSPARENCE :

IMPACTS ET CONSEILS PRATIQUES POUR LES GESTIONNAIRES DE COPROPRIÉTÉS

PAR **DAVID MÉNASSÉ**,

gestionnaire professionnel et président d'Équipe Propri-Gestion inc.,
administrateur du RGCQ - région de Montréal

La confirmation de l'identité des administrateurs d'une entreprise inscrite au REQ, en l'occurrence une copropriété, fait partie des mesures choisies par le gouvernement pour favoriser la transparence, protéger le public et lutter contre l'évasion fiscale.

Si ces objectifs sont souhaitables et nécessaires, les pratiques de gestion devront évoluer pour s'adapter aux nouvelles obligations, qui ajoutent lourdeur et complexité aux démarches habituelles.

Depuis le 31 mars 2023, date d'entrée en vigueur de la *Loi visant principalement à améliorer la transparence des entreprises*, tous les administrateurs de syndicat de copropriété doivent fournir au Registraire des entreprises du Québec (REQ) une pièce d'identité avec leur photo et leur date de naissance. En plus de la déclaration annuelle, toute copropriété doit dorénavant produire les pièces d'identité des membres de son conseil d'administration. Celui-ci dispose de six mois suivant la fin de son exercice financier pour le faire.



PIÈCES D'IDENTITÉ ACCEPTÉES

DE NOUVELLES OBLIGATIONS POUR LES SYNDICATS

La première confirmation d'identité des administrateurs doit donc être effectuée au plus tard six mois après la première fin d'exercice financier se terminant après le 1^{er} avril 2023. Les administrateurs d'un syndicat de copropriété ont même la possibilité de procéder à cette première confirmation à tout moment.

La liste des pièces acceptées est publiée sur le site du REQ. En général, les administrateurs fournissent une copie de leur permis de conduire, de leur passeport ou de leur carte d'assurance maladie. Depuis le 1^{er} avril dernier, j'ai été confronté à au moins deux situations dans lesquelles les administrateurs ne possédant pas de pièces d'identité canadiennes ont fourni des documents nationaux qui figurent dans la liste des pièces acceptées et le tout s'est déroulé sans heurts.

Malheureusement, par souci de sécurité informatique, le Registraire ne permet pas aux administrateurs de transmettre directement ces documents confidentiels, ni en personne ni par courriel. Il existe cependant une exception pour les premiers administrateurs (provisoires) d'un nouveau syndicat de copropriété qui ne serait pas encore immatriculé au REQ. Il faut ouvrir une session sur le site Web du REQ dans la section « Mon bureau au Registraire des entreprises » pour déclarer les informations à l'aide d'une déclaration de mise à jour annuelle ou d'une déclaration de mise à jour courante.

DES CONSEILS POUR SIMPLIFIER LE PROCESSUS

En pratique, le gestionnaire (ou la personne) qui anime l'assemblée annuelle des copropriétaires doit informer les copropriétaires de leurs obligations s'ils souhaitent se porter candidats aux postes d'administrateurs. Lors de l'assemblée, le rappel de ces obligations

La pièce d'identité doit être valide (non expirée) et délivrée par une autorité gouvernementale. La copie de la pièce d'identité envoyée au REQ doit être lisible. Il s'agit, pour le REQ, d'une façon de s'assurer de l'exactitude du nom, du prénom et de la date de naissance des administrateurs d'un syndicat de copropriétaires.

Seules les pièces d'identité énumérées ci-dessous, comportant un nom, un prénom et une date de naissance, sont acceptées :

- Passeport;
- Permis de conduire ou d'apprenti conducteur;
- Carte d'assurance maladie;
- Carte de résident permanent du Canada;
- Document d'immigration délivré par le gouvernement du Canada (IMN-1442);
- Pièces d'identité officielles pour les militaires, les policiers ou les diplomates en poste au Canada;
- Certificat sécurisé de statut d'Indien;
- Certificat de naissance du Québec;
- Pièces d'identité délivrées par une province canadienne ou un territoire canadien qui comprend une date de naissance.

juste avant la réception des candidatures fera en sorte que toute personne ne souhaitant pas fournir de pièce d'identité ne se présentera pas, tout comme une personne devenue craintive à la suite d'un vol d'identité, par exemple.

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



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

ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA LOI 78 SUR LA TRANSPARENCE : IMPACTS ET CONSEILS PRATIQUES POUR LES GESTIONNAIRES DE COPROPRIÉTÉS

Après l'assemblée, un courriel devrait être envoyé aux administrateurs à l'aide d'une adresse courriel réservée pour qu'ils fournissent une copie de leur pièce d'identité dans les 48 heures. Un délai court appuie l'importance de rapidement s'acquitter de cette tâche afin d'éviter les retards de production, qui peuvent engendrer des pénalités pouvant atteindre 20 000 \$.

Après la première transmission, la loi prévoit que seuls les nouveaux administrateurs doivent confirmer leur identité, ceux qui seraient réélus s'étant déjà soumis à l'exercice. Évidemment, en cas de démission en cours d'année et de remplacement par un nouveau membre, le gestionnaire devra s'assurer d'obtenir une copie de sa pièce d'identité et de la transmettre au REQ.

DE NOUVELLES RESPONSABILITÉS POUR LES GESTIONNAIRES

Pour les gestionnaires de copropriétés, cette nouvelle législation ajoute une réelle charge de travail; il faut informer et former les administrateurs quant à l'utilisation et la gestion de ces pièces d'identité, surtout en ce qui concerne la confidentialité, a fortiori à la veille de l'application de la loi 25 cet automne. En effet, la copie de la pièce d'identité des administrateurs doit être conservée jusqu'à la date de l'immatriculation d'un nouveau syndicat ou du dépôt de la déclaration de mise à jour au dossier d'un syndicat déjà immatriculé. Elle sera ensuite dûment détruite.

Si tous les administrateurs remplissent leur obligation, les pièces sont jointes à la déclaration annuelle, puis détruites, ainsi que le courriel et la sauvegarde, conformément aux dispositions de la loi 25. Dans les faits, ce n'est cependant pas toujours le cas. Les administrateurs, comme tous et toutes, sont extrêmement sollicités par courriel et tardent souvent à y répondre, particulièrement pour des demandes dont ils ne saisiraient pas l'urgence et l'importance.

Au quotidien, il est possible de constater que certains négligent les demandes administratives, comme fournir une copie de pièce d'identité. Une telle omission complique la production de la déclaration annuelle (censée inclure tous les documents) et impose parfois de garder des documents confidentiels plus longtemps que souhaité.

THERMO INSPECTION
EB

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 Maitres Inspecteurs

514-718-8440
819-631-1010
admin@inspection-eb.com
www.inspection-eb.com



ATTENTION!

Un syndicat de copropriétaires qui ne remplit pas ses obligations de transmettre une pièce d'identité de l'administrateur commet une infraction. Il s'expose à des sanctions administratives ou pénales, les pénalités pouvant atteindre 20000 \$, selon le cas. Ces amendes sont portées au double en cas de récidive.

Le projet de loi 78 comporte plusieurs autres dispositions dont les impacts sont moindres ou inexistantes sur la gestion des copropriétés. Pour tout savoir sur la *Loi visant principalement à améliorer la transparence des entreprises*, consultez l'article « Nouvelles obligations pour la transparence des entreprises » dans la section « Démarrer une entreprise » sur le site du gouvernement du Québec présentant les nouvelles dispositions.

<https://www.quebec.ca/entreprises-et-travailleurs-autonomes/demarrer-entreprise>

Dans le pire des cas, la déclaration annuelle est produite d'abord, puis une déclaration modificative est envoyée ultérieurement. Là encore, ces retards entraînent plus de travail et de prise de responsabilités pour le gestionnaire, qu'il soit externe ou en autogestion.

Il est bien sûr souhaitable que les gestionnaires se conforment à toutes les nouvelles lois et obligations sans mettre de côté ni retarder les tâches habituelles courantes et nécessaires à la copropriété. En répondant rapidement à leurs demandes, ils peuvent travailler de manière plus efficace et dans un meilleur climat. Force est de constater, cependant, que la complexification des tâches et du rôle des gestionnaires, année après année, et que les attentes toujours plus grandes des copropriétaires et des administrateurs de syndicats, pourraient avoir une incidence sur les tarifs ou sur l'offre de services des gestionnaires professionnels soucieux d'accompagner leurs clients avec diligence et justesse. □

GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS DE TOUTES TAILLES

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

www.gestioncorev.com



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

Tél : 514 389-0101

info@gestioncorev.com

Service d'urgence 24/7

Une copropriété divise regroupe plusieurs propriétaires sur le plan juridique, leur permettant de partager la propriété et l'utilisation d'un immeuble, tout en ayant des droits et des responsabilités précises quant à celui-ci.



RÉVISION ET MODIFICATION DE LA VALEUR RELATIVE DES FRACTIONS : ASSURER ÉQUITÉ ET JUSTESSE

Ce système est régi par des règles qui définissent les droits des propriétaires dans la fraction d'immeuble que chacun possède, ainsi que la manière dont la valeur de chaque fraction est établie. Le droit des copropriétaires de faire réviser la

valeur relative des fractions est ancré dans le *Code civil du Québec*, permettant ainsi de garantir une répartition équitable des responsabilités financières et des droits au sein de la communauté.

Dans le contexte de la copropriété divise, il est essentiel que les valeurs relatives des fractions et que la répartition des charges communes soient justes et équitables. Afin de quantifier l'intérêt de chaque propriétaire dans l'immeuble, le législateur a établi que le droit de propriété de chaque copropriétaire dans les parties communes est proportionnel à la valeur relative de sa fraction. Pour déterminer cette valeur relative, la comparaison avec la valeur de l'ensemble des fractions de la copropriété est essentielle. Cette valeur est généralement exprimée en pourcentage ou en millièmes et elle est précisée à l'acte constitutif, dans la déclaration de copropriété, l'acte fondateur de la copropriété.

MÉTHODE POUR ÉTABLIR LES VALEURS RELATIVES

La déclaration de copropriété détermine la valeur relative de chaque fraction et indique la méthode utilisée pour la calculer, comme le souligne l'article 1053 du *Code civil du Québec*. Les critères et la méthode de calcul doivent être mentionnés dans

la déclaration de copropriété, bien que les calculs détaillés ne soient pas obligatoires. Le promoteur évalue initialement chaque partie privative à une date précise, selon différents critères, afin de déterminer un prix théorique de mise en marché. En comparant ces prix théoriques, les valeurs relatives des différentes fractions sont calculées.

L'article 1041 du *Code civil du Québec* précise que la valeur relative de chaque fraction d'une copropriété divise est établie en tenant compte de quatre critères, indépendamment de l'utilisation de la fraction :

- a) **Nature** : état matériel, qualité de construction, matériaux utilisés, etc.
- b) **Destination** : résidentielle, commerciale, etc.
- c) **Dimensions** : superficie et volume de la partie privative.
- d) **Situation** : emplacement, ensoleillement, vue, proximité des services.

Cette démarche fait en sorte que chaque propriétaire a une part équitable de la valeur totale de l'immeuble, en tenant compte de la variabilité de chaque unité.



Leur vie ne tient qu'à un fil.

Protégeons-les!

Entretien de systèmes d'accès et de sécurité des travaux en hauteur.

- Maintenance préventive
- Certificat de conformité
- Inspection annuelle
- Mise aux normes
- Réparation

 **INTO** 

514 385.4686 | INTOINC.COM

CONSULTEK

EXPERT - CONSEIL

Fernand Lemay T.P.

Science du bâtiment

consultek@cgocable.ca

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

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

Gestion de Copropriété de la Capitale inc.



Ghislaine Thériault
Présidente

info@gestiondelacapitale.com

www.gestiondelacapitale.com

2500, Boul. Jean-Perrin, bureau 201

Québec QC G2C 1X1

418 624-1991

L'EXPÉRIENCE FAIT LA DIFFÉRENCE



Résidentiel / Commercial / Industriel

450 430-3663

1 877 304-3660

www.toiturespme.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

CHRONIQUE JURIDIQUE

RÉVISION ET MODIFICATION DE LA VALEUR RELATIVE DES FRACTIONS : ASSURER ÉQUITÉ ET JUSTESSE

RÉVISION ET MODIFICATION DES VALEURS RELATIVES DE FRACTIONS

Tout copropriétaire peut s'adresser au tribunal pour demander une révision de la valeur relative de sa fraction, dans certaines conditions. En effet, l'article 1068 du *Code civil du Québec* permet au copropriétaire de demander une révision, pour l'avenir, de la valeur relative des fractions et la répartition des charges communes, dans les cinq ans suivant l'inscription de la déclaration de copropriété au registre foncier. Une fois ce délai dépassé, le recours devient irrecevable. Pour que ce recours soit valable, il faut aussi que la valeur relative attribuée à une fraction ou à la part des charges communes qui y est afférente comporte un écart d'au moins un dixième, en faveur d'un autre copropriétaire, ou au préjudice de celui qui fait la demande.

Il existe d'autres circonstances où les valeurs relatives prévues à l'origine doivent être modifiées ou qu'un copropriétaire cherche à modifier la valeur relative de sa fraction. Par exemple, la division d'un appartement peut conduire à de nouvelles valeurs relatives. Les changements de valeur peuvent également résulter de travaux réalisés dans une partie privative, tels qu'un agrandissement. Selon les circonstances, l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires pourrait s'avérer nécessaire.

Une modification des valeurs relatives requiert également un amendement à la déclaration de copropriété, qui doit être approuvé par l'assemblée des copropriétaires. Une fois approuvée, la modification doit être notariée et inscrite au Registre foncier pour prendre effet. À noter cependant que, selon l'article 1102 du *Code civil du Québec*, il est interdit au syndicat des copropriétaires de modifier la valeur relative d'une partie privative sans le consentement du copropriétaire concerné, et que toute modification de la valeur relative en contradiction avec la déclaration de copropriété est invalide.

La valeur relative d'une fraction en copropriété est un élément fondamental pour établir les droits et les responsabilités des copropriétaires et une modification peut avoir des conséquences significatives; elle influence la part de propriété dans les parties communes, le nombre de voix lors d'assemblées des copropriétaires, la répartition des charges communes, la répartition des indemnités en cas de perte majeure, et les obligations collectives.

Avant de proposer des modifications, il est conseillé de consulter des experts juridiques ou des professionnels de la copropriété pour s'assurer de la conformité avec la loi et éviter tout litige futur. □



LE PROJET DE LOI 8 EST ADOPTÉ : LES RÈGLES SONT MODIFIÉES AUX PETITES CRÉANCES

PAR M^e RICHARD LECOUFFE,
avocat-conseil en droit immobilier,
spécialisé en droit de la copropriété divisée

Le 30 juin dernier, plusieurs des dispositions imposées par la Loi visant à améliorer l'efficacité et l'accessibilité de la justice sont entrées en vigueur. Celles applicables à la division des petites créances de la Cour du Québec toucheront particulièrement les syndicats de copropriété.

Même s'il est trop tôt pour en évaluer les conséquences, il est possible d'avancer que les nouvelles marches à suivre devraient permettre de résoudre plus rapidement les conflits.

L'accès à la justice et les délais d'attente dans les dossiers judiciaires font souvent l'objet de reportages dans les médias québécois, surtout depuis la pandémie de COVID-19, mettant à mal le système judiciaire, qui peine à s'en remettre. Dans bon nombre de districts judiciaires, il faut souvent compter deux années, voire plus, entre l'ouverture du dossier et l'audition finale devant un juge.

La pénurie de juges et de personnel de soutien dans les palais de justice n'est pas étrangère à cet état de fait. Même l'arrivée des auditions virtuelles n'a pas suffi à résoudre le problème.

ACTUALITÉS | LE PROJET DE LOI 8 EST ADOPTÉ : LES RÈGLES SONT MODIFIÉES AUX PETITES CRÉANCES



La médiation ne sera pas obligatoire pour une demande de réparation fondée sur une violation ou une négation des droits et libertés fondamentales prévus à la Charte québécoise des droits et libertés de la personne ou à la Charte canadienne des droits et libertés. Le respect de ces principes fondamentaux est non négociable et seuls les tribunaux sont habilités à trancher en la matière.

Le ministre de la Justice a donc fait adopter, en mars dernier, la *Loi visant à améliorer l'efficacité et l'accessibilité de la justice* (le projet de loi 8, devenu le chapitre 3 des lois de 2023), qui modifie le *Code de procédure civile*, et qui introduit notamment des règles de procédure simplifiées pour les dossiers devant la Cour du Québec, division civile. Ainsi, plusieurs délais en cours d'instance ont été raccourcis et diverses procédures incidentes, comme les interrogatoires hors cour, ont été restreintes ou limitées. Les avocats devront s'ajuster en conséquence.

Le changement le plus significatif pour les syndicats de copropriétaires réside dans la volonté du législateur de mettre en place un processus favorisant davantage la médiation et l'arbitrage dans les dossiers à la division des petites créances de la Cour du Québec.

MÉDIATION OBLIGATOIRE ET RECOMMANDATION D'ARBITRAGE POUR LES DOSSIERS DE MOINS DE 5 000 \$

Le projet de *Règlement sur la médiation et l'arbitrage des demandes relatives à des petites créances* a été publié à la *Gazette officielle du Québec* le 5 juillet dernier. Il remplace l'actuel règlement sur la médiation aux petites créances.

Deux mesures-phares constituent l'approche visant à accélérer la résolution des conflits :

- L'obligation d'entreprendre une médiation dans les dossiers dont la valeur en litige ne dépasse pas 5 000 \$;
- L'incitation d'aller en arbitrage, advenant l'échec du processus de médiation, plutôt que de procéder directement devant un juge. L'arbitrage ne sera pas obligatoire et, advenant l'échec de la médiation, les parties pourront alors s'adresser au tribunal.

assurances | services financiers
invesa
claude.paquette@invesa.com
450-781-6560 # 257

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

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

**Fitzback**
GESTION • CONCIERGERIE • SÉCURITÉ

Michel Fitzback
Président
michel@fitzback.ca

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

De plus, la compétence exclusive de cette Cour, jusqu'ici limitée aux litiges dont la valeur ne dépasse pas 15 000 \$, sera haussée de 1000 \$ lorsque l'indexation annuelle du coût de la vie le justifiera. Le nouvel article 539.1 du *Code de procédure civile*, entré en vigueur le 30 juin 2023, prévoit qu'un avis annonçant la nouvelle limite des petites créances sera publié dans la *Gazette officielle du Québec* lorsqu'une telle indexation de la limite financière surviendra.

Les articles 20 et 21 du projet de règlement prévoient que la médiation obligatoire ne s'appliquera d'abord que dans les districts judiciaires de Laval, Longueuil, Québec, Richelieu et Saint-Hyacinthe. Le district de Montréal, où l'on retrouve le plus grand nombre de copropriétés divisées, sera vraisemblablement ajouté plus tard, par voie réglementaire. Les dispositions relatives à l'arbitrage s'appliqueront aussi, pour commencer, uniquement dans les districts judiciaires de Laval, Longueuil, Québec, Richelieu et Saint-Hyacinthe. L'introduction progressive de la mesure favorisera le recrutement et la formation des médiateurs et arbitres accrédités.

DÉCISIONS SUR LE VU DU DOSSIER, SOIT SANS AUDITION

Une autre grande nouveauté est la prise de décision sur le vu du dossier, c'est-à-dire sans tenir une audition, lorsque les parties y consentent. Le nouvel article 561.1 du *Code de procédure civile* est aussi entré en vigueur le 30 juin 2023.

La médiation ne sera pas obligatoire dans les dossiers où les parties demandent que jugement soit rendu sur le vu du dossier. Cela s'explique par le caractère consensuel de la démarche, qui remplace l'intention de collaboration propre à la médiation.

DES RÉPERCUSSIONS À SURVEILLER

Les dossiers de médiation aboutissent majoritairement à un règlement mettant fin au litige. Il y a donc lieu de croire que le mécanisme donnera globalement les résultats escomptés dans les dossiers d'au plus 5 000 \$. L'accélération de la résolution des conflits par voie de médiation pourra sauver, rescaper ou améliorer le climat au sein des copropriétés. Pensons entre autres aux réclamations d'assurances ou aux sanctions pour non-respect de la déclaration de copropriété.

En revanche, il reste à voir comment la médiation pourra promouvoir l'équité et l'application uniforme des décisions pour tous les copropriétaires. Par exemple, dans les dossiers de recouvrement de charges communes impayées, toute concession du syndicat de copropriété risque de créer une iniquité parmi les copropriétaires. L'exercice soulève des questions de principe auxquelles seul le temps permettra de répondre. □

- 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
RGCO
FONDS DE PRÉVOYANCE

cossettetouchette.com

GESTA CONSEIL
Gestion de copropriété

**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

RGCO
CONDOMINIUM MANAGER

GRUPE CONSEIL

Tapama INC.

GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS

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

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

**PCG
CARMON**

ÉVALUATEURS AGRÉÉS
CHARTERED APPRAISERS

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



DES CONSEILS ILLIMITÉS EN MATIÈRE DE GESTION DE COPROPRIÉTÉ

Pour ce qui touche à 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.



Richard Dubé,
conseiller info-gestion
depuis 2018

Expérience : Gestionnaire professionnel de copropriétés depuis 15 ans.

Formation : Baccalauréat en administration des affaires, HEC Montréal.

Atouts : Son parcours professionnel en ventes et marketing lui a permis de peaufiner son service à clientèle et ses connaissances en comptabilité. Richard est parfaitement bilingue.

Autres implications : Conférencier et formateur pour le RGCQ, administrateur de l'Association québécoise des gestionnaires de copropriétés (AQGC) et collaborateur auprès de *Condolegal.com*.

L'assemblée annuelle des copropriétaires approche et tous les administrateurs ont mentionné qu'ils n'avaient pas l'intention de renouveler leur mandat. Après avoir passé beaucoup de temps à faire des démarches auprès des copropriétaires, personne ne veut prendre leur place. Quelles sont nos options, par où commencer ?

R. D. : La situation à laquelle vous êtes confrontés est délicate et malheureusement pas rare. Beaucoup de copropriétaires ne comprennent pas l'importance du rôle d'administrateur ni l'obligation légale de constituer un conseil d'administration pour assurer la saine gestion de la copropriété. Voir les administrateurs travailler fort a souvent un effet dissuasif pour les copropriétaires qui pourraient être tentés de prendre la relève.

Il y a plusieurs options à explorer pour résoudre ce problème. Voici quelques étapes à suivre et pistes à considérer pour faire face à cette situation.

Réunir les copropriétaires

Organisez une réunion informelle avec les copropriétaires pour discuter de la situation et les sensibiliser à l'importance de la participation dans l'administration de la copropriété. Si une rencontre est difficile à organiser, vous pouvez utiliser les moyens propres à votre communauté pour rejoindre les copropriétaires : rédiger des mémos et les diffuser aux résidents, appeler personnellement les résidents que vous croyez être de bons candidats, ou même enregistrer une vidéo explicative et l'envoyer par courriel, la partager sur le groupe Facebook privé de la copropriété, mettre des affiches d'information avec un lien ou un code QR renvoyant à la vidéo en privé sur YouTube, etc. Mettez l'accent sur les projets emballants à venir pour la copropriété, ainsi que sur le rôle d'agent de changement de l'administrateur.

Si ce n'est pas déjà le cas, pensez à vous offrir les services d'une entreprise de gestion de copropriété professionnelle pour assurer la gestion quotidienne de la copropriété. Bien que cette option signifie des coûts supplémentaires, elle garantit une gestion professionnelle et la continuité des services nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété. Les administrateurs seraient ainsi libérés d'une grande part de leur charge de travail, et cette perspective pourrait convaincre des copropriétaires d'accepter le rôle d'administrateur. De plus, lorsque vous informez les résidents de l'augmentation des frais de condo si un gestionnaire professionnel est embauché, certains copropriétaires pourraient soudainement être davantage enclins à s'impliquer.

Prenez les moyens pour effectuer une transition en douceur

Demeurez disponibles pour assurer la transition. En effet, si les administrateurs sortants sont toujours disponibles pour fournir des conseils et un soutien à de nouveaux candidats, les personnes hésitantes à prendre le relais seront rassurées.

Conseils en matière de gestion de copropriété

Ayez une discussion franche et ouverte lors de l'assemblée annuelle

Pendant cette assemblée, encouragez les copropriétaires à proposer des candidats qu'ils croient capables et intéressés de reprendre le flambeau. Cette approche permet d'aborder sans filtre les intérêts, les motivations et les inquiétudes des membres de la communauté pour trouver des solutions. Par exemple, la formation d'un conseil d'administration avec davantage d'administrateurs que le prévoit la déclaration de copropriété peut permettre de mieux répartir les tâches et responsabilités. Bien sûr, il ne faut pas oublier que cela nécessiterait une modification au règlement de l'immeuble, afin d'éviter d'éventuelles contestations.

N'oubliez pas qu'un administrateur de votre copropriété n'est pas obligatoirement un copropriétaire ou un résident. Il faut simplement une personne élue lors d'une assemblée générale. Vérifiez si votre déclaration mentionne d'autres conditions.

Un autre élément pour convaincre vos copropriétaires de s'impliquer serait d'offrir une rémunération pour siéger au conseil d'administration et pour prendre des responsabilités dans le syndicat. Certaines dispositions du *Code civil du Québec* doivent être respectées en la matière, et les conseillers info-gestion du RGCQ font partie des ressources auprès desquelles vous pouvez vous renseigner au sujet des modalités de mise en place de jetons de présence pour le conseil d'administration.

Si aucun candidat ne se présente, l'option à éviter est de demander au tribunal de désigner un administrateur provisoire

Cette personne sera chargée de la gestion temporaire de la copropriété jusqu'à ce qu'une assemblée extraordinaire puisse être organisée pour élire un nouveau conseil d'administration. Il s'agit souvent d'un avocat spécialisé en copropriété qui, en plus de facturer ses honoraires,

embauche un gestionnaire responsable d'effectuer les tâches administratives. Je vous laisse imaginer la facture totale.

L'article 1084 du *Code civil du Québec* est clair : «La composition du conseil d'administration du syndicat, le mode de nomination, de remplacement ou de rémunération des administrateurs, ainsi que les autres conditions de leur charge, sont fixés par le règlement de l'immeuble. En cas de silence du règlement ou d'impossibilité de procéder en la manière prévue, le tribunal peut, à la demande d'un copropriétaire, nommer ou remplacer un administrateur et fixer les conditions de sa charge.»

Il est donc essentiel de veiller à ce que le conseil d'administration soit régulièrement formé et que les administrateurs élus comprennent bien leurs responsabilités légales. Les copropriétaires devraient être impliqués dans le processus d'élection et encouragés à prendre part à la gestion de la copropriété pour éviter de tels problèmes juridiques potentiels.

En cas de difficultés pour former un conseil d'administration, il est préférable de consulter un avocat spécialisé en droit de la copropriété pour obtenir des conseils juridiques adaptés à votre situation. À titre de membre du RGCQ, vous avez droit à une consultation juridique verbale gratuite de 30 minutes par année. 

GLOBAL INSPECT GÉNIE CONSEIL

- ◆ **Fonds de prévoyance**
- ◆ Plan de gestion de l'actif
- ◆ **Carnet d'entretien**
- ◆ **Inspections des façades et des stationnement intérieurs/garage**
- ◆ Étude d'efficacité énergétique

info@globalinspect.ca
514 813.8721



GLOBAL INSPECT
WWW.GLOBALINSPECT.CA



Info-gestion

Des conseils illimités en matière de gestion de copropriété



Maria Bittichesu,

conseillère info-gestion depuis 2019

Expérience : Plus de 20 ans à titre d'administratrice et de gestionnaire au sein de syndicats de copropriétés résidentielles et hôtelières;

Une longue et fructueuse carrière comme juriste, avocate principale et cadre à Justice Canada, jusqu'en 2019.

Atouts : Avocate à la retraite, elle parle couramment l'anglais et l'italien.

Autres implications : Coach de cercles de codéveloppement en gestion auprès de cadres et gestionnaires de la fonction publique, membre de conseils d'administration d'associations caritatives.



Un copropriétaire demande au syndicat de faire intervenir un plombier, car il a des refoulements d'eau dans son évier de cuisine. Il n'y a eu aucun dégât d'eau, uniquement un refoulement ne dépassant pas la hauteur de l'évier. Aucun autre copropriétaire ne s'est plaint d'une telle situation dans son unité. Qui a la responsabilité d'intervenir et d'assumer les frais ?

M. B. : Il appartient d'abord au copropriétaire de faire la démarche et de résoudre une situation qui lui cause un inconfort personnel, puisque le problème semble limité à son unité. En vertu de la loi, chaque copropriétaire est responsable de l'entretien et des réparations courantes à l'intérieur de sa partie privative, incluant une partie commune à usage restreint.

L'article 1064 du *Code civil du Québec* stipule que : « Chacun des copropriétaires contribue aux charges communes en proportion de la valeur relative de sa fraction. Toutefois, les copropriétaires qui ont l'usage de parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges liées à l'entretien et aux réparations courantes de ces parties. La déclaration de copropriété peut prévoir une répartition différente de la contribution des copropriétaires aux charges relatives aux réparations majeures aux parties communes à usage restreint et au remplacement de ces parties. »

Dans votre cas, c'est au copropriétaire de faire la démarche initiale. Le partage des coûts, s'il y a lieu, sera déterminé par la suite selon des règles précises.

- Si le problème est uniquement dans les limites de l'unité, incluant la canalisation à l'intérieur des murs, et qu'il s'agit d'un entretien (comme débloquer un tuyau

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



i

La ligne info-gestion est un service de consultation téléphonique gratuit et illimité, exclusif aux membres du RGCQ. Posez votre question et, surtout, obtenez des réponses claires, précises et adaptées.

1 888 313-7427 | du lundi au vendredi, de 9 h à 17 h

<https://rgcq.org/ligne-info-gestion> | en tout temps

obstrué) ou d'une réparation courante, les frais sont à la charge du copropriétaire.

- S'il faut débloquer aussi les drains dans les parties communes, le syndicat devrait payer cette partie des travaux. À l'aide de l'expert, un plombier dans ce cas, le conseil d'administration pourra déterminer quelle partie de la facture sera à la charge du syndicat.
- Si le problème devait être plus sérieux et que la canalisation à l'intérieur des murs devait nécessiter des travaux majeurs ou un remplacement, les frais devraient être à la charge du syndicat. Un rapport d'expert permettra d'identifier le problème, d'en déterminer la cause et de prévoir l'ampleur des travaux nécessaires pour régler le problème.

Comment calculer le délai pour envoyer l'avis de convocation à une assemblée de copropriétaires ?

M. B. : Selon le *Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété* divisé au Québec, «pour la computation du délai, il faut tenir compte de journées complètes. Ainsi, la journée de distribution de main à main ou de l'envoi par courrier n'est pas incluse, mais le jour de l'échéance l'est.»

Par exemple, si la déclaration de copropriété prévoit un préavis de 15 jours et que l'assemblée a lieu le 27 septembre, il faudra envoyer un avis de convocation le 12 septembre au plus tard. Avec un préavis de 30 jours, c'est au plus tard le 28 août qu'il faudra envoyer l'avis.

Il est essentiel de respecter ce délai pour permettre aux copropriétaires de prendre connaissance des sujets inscrits à l'ordre du jour et de se renseigner adéquatement en vue de l'assemblée.

Se doter d'ouvrages indispensables pour tout savoir sur la copropriété est un investissement pour les syndicats de copropriété. Les plus importants sont disponibles sur le site Internet du RGCQ : <https://rgcq.org/livres>. □

H2EAU
LAVAGE HAUTE PRESSION

NORMES ÉLEVÉES DE SANTÉ, DE SÉCURITÉ ET D'E.P.I.

Le leader de l'industrie dans le nettoyage des équipements de déchets

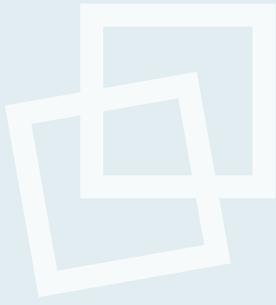
NETTOYAGE DE COMPACTEUR DE POUBELLE
NETTOYAGE DE CHUTES DE POUBELLE
NETTOYAGE DES CONTENEURS ET RÉSERVOIRS À DÉCHETS

Réparation et remplacement de portes à déchets
INSPECTION INCLUSE AVEC LA SOUMISSION GRATUITE POUR LE NETTOYAGE DES CHUTES À DÉCHETS.

WWW.H2EULAVAGE.COM
514-627-0328
"L'EXPÉRIENCE FAIT LA DIFFÉRENCE"

Bin Tug (Remorqueur de poubelle)
IDÉAL POUR DÉPLACER LES CONTENEURS DE POUBELLE ET DE RECYCLAGE
POUSSE ET TIRE JUSQU'À 2000 KG
ATTelage DE CONTENEUR À 180 DEGRÉS AVEC BOULONS D'ACCROCHAGE RÉGLABLES
EXCELLENTE MANIABILITÉ

Des solutions anti-odeurs pour tous vos besoins
RÉSIDENTIELLES, COMMERCIALES ET INDUSTRIELLES
PARFUM D'AMBIANCE
LOCATION D'ÉQUIPEMENTS ANTI-ODEURS

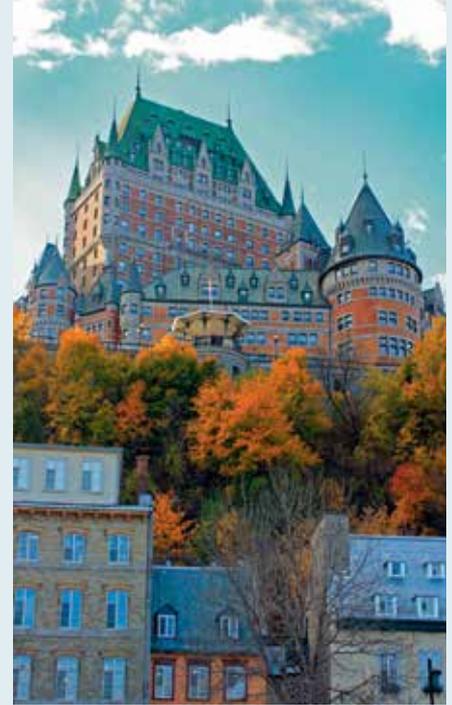


Québec

Info
RGCQ



PAR M^e MICHEL PARADIS,
associé, Therrien Couture Joli-Coeur S.E.N.C.R.L.,
président du RGCQ, région de Québec



LE NOUVEAU DÉFI DE LA GESTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

Comme si les administrateurs bénévoles des syndicats de copropriété n'en avaient pas assez sur les épaules, le gouvernement vient de leur ajouter, avec l'adoption de la *Loi modernisant des dispositions législatives en matière de protection de renseignements personnels* (la loi 25), la tâche fort difficile de gérer les renseignements personnels recueillis auprès de leurs résidents - qu'ils doivent en majorité conserver au registre du syndicat -, leur imposant les mêmes règles que celles prévues pour les gestionnaires de grandes sociétés commerciales ou de grandes institutions financières. Il est regrettable que l'État québécois n'ait pas exempté les syndicats de copropriété de ces règles démesurément complexes, alors que les administrateurs bénévoles des syndicats peinent déjà à répondre aux exigences légales récemment entrées en vigueur en matière d'assurances, de gestion des sinistres, de plan d'entretien, d'étude de fonds de prévoyance, etc.

À notre connaissance, la diffusion des renseignements personnels, soit entre les résidents d'une même copropriété ou entre le conseil d'administration et le gestionnaire externe d'un syndicat, n'a jamais vraiment posé de problèmes sérieux dans le passé. Bien sûr, il est arrivé que malheureusement des adresses courriel se soient retrouvées en copie conforme (CC) plutôt qu'en copie conforme invisible (CCI) dans des courriels partis trop vite.

Une telle situation constituera désormais un **incident de confidentialité** qui forcera une intervention généralisée du **responsable de la protection des renseignements personnels** auprès des copropriétaires (et possiblement une dénonciation à la Commission d'accès à l'information, si la divulgation fait l'objet de protestations des personnes visées, provoquant alors sans doute une crise à la copropriété qui n'aurait pas existé autrement).

Quoi qu'il en soit, des mesures devraient être prises dès maintenant par les conseils d'administration pour se préparer à l'application de cette loi.

Déjà en vigueur depuis septembre 2022

- Désignation, par résolution du conseil, de l'un des administrateurs en poste comme **responsable de la protection des renseignements personnels**.

À compter du 22 septembre 2023

- Rédaction d'une politique de gestion des renseignements personnels selon les exigences de la loi (qui doit minimalement «prévoir l'encadrement applicable à la conservation et à la destruction de ces renseignements, prévoir les rôles et les responsabilités des membres de son personnel tout au long du cycle de vie de ces renseignements et un processus de traitement des plaintes relatives à la protection de ceux-ci»);

- Conservation dans un registre distinct et confidentiel (papier ou informatisé) des renseignements personnels des copropriétaires comme les adresses courriel, adresses externes au syndicat, numéros de téléphone, plaques des véhicules, coordonnées des comptes de banque et chèques, transferts ou versements bancaires préautorisés, coordonnées des assureurs ou des créanciers hypothécaires des copropriétaires utilisés par les copropriétaires pour leurs paiements au syndicat, avec limitation d'accès aux seuls administrateurs et, avec permission, au gestionnaire;
- Gestion des incidents de confidentialité (la divulgation d'un renseignement personnel sans autorisation);
- Procédure d'anonymisation ou de destruction des renseignements personnels à la fin de leur utilité;
- Préparation de mesures pour s'assurer que les fournisseurs de services ou entreprises embauchées par le syndicat, à qui le syndicat pourrait transférer des renseignements personnels, respectent la confidentialité de ces renseignements. □



Pour un rappel en profondeur des détails de la loi 25, consultez l'article «La loi 25 et la protection des données personnelles» paru dans le *Condoliation* de l'hiver 2023 (volume 23, numéro 4).
<https://rgcq.org/condoliation/>

LE PROTOCOLE A-T-IL SA PLACE EN COPROPRIÉTÉ?

PAR MICHEL MANCINI,
secrétaire du RGCQ, région de l'Outaouais

L'analyse étymologique du mot *protocole* nous apprend que ses racines, d'origine grecque, font référence à la première (*prôtos*) feuille que l'on collait (*kolla*) sur un manuscrit pour en décrire le contenu. C'est une table des matières en quelque sorte. Dans son sens plus contemporain, on associe ce mot surtout aux règles de convenance et d'étiquette d'usage lors d'une cérémonie officielle et auxquelles doivent s'astreindre tous les intervenants, qu'ils soient acteurs ou simples spectateurs.

Instrument privilégié du monde diplomatique, l'objectif premier du protocole, que ce soit dans le contexte d'un événement public ou privé, est de s'assurer qu'aucune bévue n'est commise et n'entache l'événement ou ne nuise au déroulement harmonieux des célébrations ou des activités prévues - et qui aurait des conséquences fâcheuses pour les organisateurs ou leurs invités. Il en est de même pour les organisateurs d'événements, les activités publiques de personnalités publiques, les sorties publiques de politiciens, etc. Par conséquent, afin d'éviter d'être pris au dépourvu par des imprévus, le protocole enseigne que le moindre détail est important et doit être planifié, calculé, et qu'il doit s'insérer parfaitement dans un ordre soigneusement réfléchi afin de produire l'effet souhaité au moment opportun.

À titre d'administrateur d'un syndicat de copropriété, n'avons-nous pas les mêmes préoccupations? Qu'il



s'agisse d'organiser une assemblée des copropriétaires ou une séance plénière du conseil d'administration, la réussite de tels événements repose sur l'application rigoureuse d'une série d'étapes assimilables à des règles protocolaires. En effet, une planification serrée d'étapes dont l'enchaînement est méticuleusement orchestré ne laissera rien au hasard ou à l'improvisation, réduisant ainsi le risque que se manifeste l'inattendu.

Pendant nos délibérations, ébranlés par une question ou une remarque inattendue, ou encore par un rappel irritant, nous pouvons parfois répliquer machinalement à un interlocuteur au ton insistant par des clichés surannés : « C'est pas grave! », « Ça fait rien! », ou « C'est pas nécessaire! ». Signification sous-jacente de ces propos : « Je ne comprends rien à ce que vous dites » ou « Je comprends, mais je n'ai pas l'intention de le faire ». Il serait utile et sage - pendant tout bref moment d'égarement - de nous remémorer ce vieil adage juridique : « Le législateur ne parle pas pour ne rien dire ». Autrement dit, chaque mot, même une virgule, d'une clause de la déclaration de copropriété ou d'un article du *Code civil du Québec* a son importance et revêt une portée légale. Donc l'ignorer risque, tôt ou tard, de nous causer des ennuis. Le respect du protocole, quoique parfois contrariant, est bien souvent salvateur.

En outre, il n'est même pas nécessaire de rédiger un « protocole de la copropriété », puisque nous en avons déjà un taillé sur mesure : la déclaration de copropriété. □



David Ménassé, Adm.A
Président

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

Une équipe de professionnels à votre écoute et à votre service

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



Ghislain Raymond | Avocat
Médiateur et arbitre accrédité
C. 514 608.9405 / T. 450 686.1122 poste 2240
graymond@deveau.qc.ca

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



Spécialiste en bâtiment • Gérance de projets

Alain Boucher : Tél. : 418 570-2803 • Téléc. : 418 661-6803
directeur technique
24 de Taillebourg, Québec (Québec) G1C 2R6
batiment@gicainc.com • www.gicainc.com

SoluBéton

Imperméabilisation - Réparation - Injection

Solutions d'étanchéité pour béton!

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

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, av. McGill College, bur. 1500
Montréal (Québec) H3B 4G7

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

- DuraClim
- Gestion Immobilière Lefite
- Gestion Immobilière SPB Inc. (chapitre de Québec)
- HBGC Ingénieurs
- KRB Avocats Inc.
- Les Immeubles Tandem Inc.
- Solution Water-Protect

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



RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

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