

CONDO LIAISON

REVUE D'INFORMATION DU REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC Vol. 18 | N°1 | Hiver 2017

PAVILLON CONDO
RENDEZ-VOUS
À L'EXPOHABITATION
DE MONTRÉAL
DU 9 AU 12 FÉVRIER

ENTREVUE AVEC
M^e CLAUDIA P. PRÉMONT
BÂTONNIÈRE DU QUÉBEC

RÉFORME LÉGISLATIVE
SUR LA COPROPRIÉTÉ :
UN DOSSIER URGENT

DOSSIER SUR
LA PYRRHOTITE
YVON BOIVIN,
HÉROS DE
LA MAURICIE

REGARD
SUR NOS AÎNÉS
LES COPROPRIÉTAIRES
VIEILLISSENT

BORNES DE RECHARGE : ACHETER OU LOUER?



9 780571 230457
ENVOI DE PUBLICATION
CONVENTION # 42063014

4,95 \$



JOIGNEZ-NOUS
SUR FACEBOOK

**SERVICE
24 h**

Depuis 1957

Desjardins 
SÉCURITÉ DU BÂTIMENT

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

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

info@desjardinsalarmes.qc.ca

RBQ 2733-8649-71

PLAIDOYER POUR LES ÂÎNÉS



LES COPROPRIÉTAIRES ÂÎNÉS continueront d'augmenter en nombre au cours des prochaines années. Cette réalité interpellera les syndicats de copropriétaires qui, déjà, doivent composer avec ces personnes sans disposer de moyens réellement efficaces pour les soutenir. La situation s'aggrave lorsque leurs capacités cognitives ou physiques sont en jeu, car ils ne reçoivent pas toujours l'assistance requise.

Phénomène négligé et sous-estimé depuis fort longtemps, le vieillissement des copropriétaires a été lancé dans l'univers. Il nous revient aujourd'hui en pleine figure avec force et véhémence, tel un boomerang initialement projeté loin devant. Il faut désormais faire face à cette réalité. Les copropriétaires âgés sont bel et bien présents dans notre environnement immédiat. Une majorité d'entre eux sont octogénaires et vivent en copropriété depuis une trentaine d'années. Ils occupent parfois la même unité d'habitation depuis tout ce temps.

À l'image d'une société qui les a mis de côté, la copropriété, son microcosme, traduit fidèlement le sort réservé aux aînés. À qui incombe la faute d'un tel constat? Comme société, nous devons certes prendre nos responsabilités. N'empêche, il apparaît légitime de se questionner sur les ressources gouvernementales, qui sont clairement insuffisantes. Le déploiement de moyens adéquats permettrait aux administrateurs d'une copropriété, le cas échéant, de s'adresser aux personnes désignées par nos élus, afin d'obtenir l'assistance nécessaire lorsque des aînés sont dans le besoin.

Sans véritable politique de maintien à domicile, les aînés demeureront les parents pauvres de notre société. Je suis d'avis que les aînés représentent un capital inestimable dans une copropriété, par la sagesse qu'ils ont acquise. L'objectif ultime, pour les syndicats de copropriétaires, devrait consister à leur permettre un séjour prolongé dans leur immeuble. Cela dit, on pourrait imaginer la création d'un guichet unique en copropriété, auquel tous les syndicats de copropriétaires pourraient accéder, au besoin.

Le présent numéro aborde la thématique des copropriétaires âgés avec lucidité. Vous pourrez y lire, entre autres, que les déclarations de copropriété n'ont rien prévu pour eux. Vous ferez également connaissance avec un ex-administrateur de copropriété, Jacques Girard, membre du CA du RGCQ Montréal, qui a concocté sa propre recette pour leur venir en aide.

Dans un autre ordre d'idée, je me réjouis que la bâtonnière du Québec, M^e Claudia P. Prémont, nous ait accordé une entrevue concernant la réforme législative sur la copropriété. Il ne fait aucun doute, selon elle, que la loi qui régit ce concept d'habitation collective a besoin d'être réformée. M^e Prémont a ciblé plusieurs dysfonctionnements vécus par un certain nombre de copropriétaires.

Nul doute qu'il faudra donner une bouffée d'air frais à la copropriété québécoise. Le RGCQ répète ce discours depuis trop longtemps déjà. Le gouvernement québécois devra prendre les bonnes initiatives, car s'il ne va pas vers la copropriété, ce sont les copropriétaires actuels qui en souffriront. Un tel scénario pourrait coûter très cher à l'ensemble des contribuables. Pire encore, ce mode d'habitation risquerait d'être boudé par la prochaine génération d'acheteurs. Des solutions existent. Puissent-elles être mises de l'avant par nos dirigeants en 2017.

Bonne lecture!

Yves Joli-Coeur, avocat émérite
Secrétaire général du RGCQ

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

Le RGCQ est en pleine expansion. Cet organisme sans but lucratif s'affirme plus que jamais dans le paysage de la copropriété québécoise. Les nouveaux membres sont nombreux à y adhérer semaine après semaine. Nous saluons tous ceux qui font partie de la grande famille ainsi que les entreprises qui s'y sont jointes récemment, et les remercions de leur confiance :

BERKAYLY

VICKING SOLUTIONS & CONSULTING INC.

LA CAPITALE – YVAN MONTPLAISIR

AKOUM ÉLECTRIQUE

TECHNOSOLIS CANADA

INVEST GAIN LTÉE

UBIOS

EVERCONDO

ALARME ET SÉCURITÉ DYNAMIQUE

HABEC IMMOBILIER

SYSTÈME DE SÉCURITÉ IMPÉRIAL

EXPERT CONSEIL JFA CONSULTING

INSPECTION IMMO-CHECK

LE GROUPE DANA

PLOMBERIE SECOURS

REMERCIEMENTS

Le magazine *Condoliation* est élaboré avec soin et une bonne dose de rigueur. Ses collaborateurs sont animés par le désir du travail bien fait, ce qui permet d'offrir aux lecteurs un outil d'information complet. Le RGCQ tient tout particulièrement à remercier François G. Cellier, qui en est le rédacteur, ainsi que Hélène Joli-Coeur et Laurent Emery, dont l'engagement indéfectible est remarquable dans la production de ce magazine.



www.rgcq.org

Chaque numéro du magazine
Condoliation est imprimé à 12 000 exemplaires.
Cette publication est distribuée
à Montréal, Québec et Gatineau.

COPROPRIÉTAIRES ÂÎNÉS : CES NÉGLIGÉS



À L'INSTAR DE LA POPULATION QUÉBÉCOISE, les copropriétaires vieillissent. Mais pratiquement rien n'a été prévu pour eux dans une copropriété traditionnelle, mis à part un crédit d'impôt applicable aux charges communes, afin d'encourager leur maintien à domicile lorsqu'ils ont 70 ans et plus.

Bien évidemment, le mandat des syndicats de copropriétaires ne consiste pas à offrir des services d'assistance aux aînés. Comme le dit l'avocate Marie-Cécile Bodéüs : « Malheureusement, la gestion des copropriétaires âgés sort complètement de leur champ d'expertise. » J'ai rédigé un article qui en parle dans ce numéro. Je vous invite à le lire.

Il reste que certains administrateurs ont imaginé des scénarios, afin de soutenir les aînés qui vivent dans la copropriété qu'ils gèrent. Jacques Girard est un de ceux-là. Je vous suggère de consulter l'article qui dépeint cet homme altruiste et enclin à aider les autres. Membre du CA du RGCQ Montréal, il était administrateur de la copropriété où il a vécu très longtemps, avant d'aller habiter dans un condo au Savignon, une résidence pour personnes retraitées construite à Lachine par le Groupe Maurice.

J'ai eu droit à une visite guidée du Savignon récemment. L'endroit est à la fois sécuritaire, attrayant et bien conçu. Les personnes en perte d'autonomie y bénéficient, quotidiennement, d'une assistance par du personnel soignant, incluant notamment des infirmières licenciées. Les intérieurs inspirent confiance et misent sur une sociabilité entre les résidents. Divers services sont accessibles, par exemple une salle de cinéma, une salle de quilles et des salles communautaires extrêmement bien aménagées. L'ambiance traduit une préoccupation qu'avait le constructeur d'offrir un endroit où lui-même aurait voulu vivre.

Il n'en demeure pas moins que, globalement, je suis sidéré par le sort réservé aux aînés chez nous. Être une personne âgée et n'avoir aucun proche sur qui compter, voilà qui est triste à pleurer. Cela m'amène à me questionner sur mon propre sort. Comment serai-je traité lorsque j'aurai atteint un âge vénérable? De qui dépendra mon destin? Tous les Québécois dans la fleur de l'âge gagneraient à se poser ces questions existentielles, car un jour ou l'autre, leur tour viendra. Ils seront les aînés de demain, pour le meilleur et pour le pire.

François G. Cellier

Responsable des communications au RGCQ et rédacteur du magazine *Condoliation*

LA MISSION DU RGCQ

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

CONDOLIAISON est publié par le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec. Toute reproduction des textes, illustrations et photographies de 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 *CONDOLIAISON* 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 2000, avenue McGill College, bureau 1600, Montréal (Québec) H3A 3H3.

Directeur général : Laurent Emery

Directrice commerciale du RGCQ : Diane Ménard

Direction artistique : Bernard Lamy Design graphique inc.

Infographie et effets visuels : Sonia Bergeron, Sophie Bellemare, Gabriel Riva

Imprimé au Québec

Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec

Téléphone : 514 916-RGCQ (7427)

Courriel : info@rgcq.org

Portail : www.rgcq.org

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

2000, avenue McGill College, bureau 1600, Montréal (Québec) H3A 3H3 Envoi de publication convention # 42063014



www.rgcq.org

CONDOLIAISON

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

VOL. 18 | N°1 | HIVER 2017



SOMMAIRE

- 03 Éditorial
- 04 Billet
- 06 Entrevue avec la bâtonnière du Québec
Une réforme législative souhaitable
- 09 Dossier sur la pyrrhotite
Yvon Boivin : héros de la Mauricie
- 12 Courtage immobilier
Ce qu'il faut savoir sur la pyrrhotite
- 15 Création du Comité Qualité GCR
- 16 Benoit Allaire reçoit les honneurs
- 17 Pavillon Condo
Le grand rendez-vous de février
- 19 Dossier sur les aînés
Nos copropriétaires vieillissent
- 20 Statistiques sur les personnes âgées
- 23 Assistance aux copropriétaires aînés
Faire preuve d'imagination
- 24 Perte d'autonomie des copropriétaires
Une situation parfois délicate
- 27 Subvention pour aînés à domicile
- 28 Luc Maurice et les aînés
Une histoire de cœur
- 31 RGCQ Montréal
- 32 RGCQ Outaouais
- 33 RGCQ Québec
- 37 Véhicules électriques
On y arrive
- 38 Louer ou acheter une borne de recharge?
Faites votre choix
- 42 Colloque franco-québécois sur la copropriété
Droit comparé
- 45 Histoire de beau-frère



Verrières I, II, III, IV et V.



Nos précieux conseils et notre savoir-faire vous sécuriseront.

Service de prévention et experts en sinistre internes.
Demandez une soumission d'assurance auprès de notre équipe !



 Lussier
Dale Parizeau
ASSURANCES • SERVICES FINANCIERS

1 855 526-5243
LussierDaleParizeau.ca/condo

Loi sur la copropriété

« UNE RÉFORME S'IMPOSE DE TOUTE URGENCE »

M^e Claudia P. Prémont, bâtonnière du Québec

Le Comité consultatif sur la copropriété aura certes participé à éveiller les consciences. Créé en 2012 pour entendre des dizaines de copropriétaires, à l'occasion des Journées de consultation sur la copropriété qui ont eu lieu à Montréal et à Québec, ce comité a ensuite produit un rapport qui décrit les principaux dysfonctionnements recensés en copropriété.

OR, IL APPERT que le ministère de la Justice y est sensible. Reste à savoir quand une réforme législative sur la copropriété sera annoncée. La bâtonnière du Québec, M^e Claudia P. Prémont (Ad. E.), est enthousiaste à l'idée qu'un éventuel remaniement législatif porte ses fruits. « Plusieurs articles de loi qui encadrent la copropriété ont besoin d'être rénovés, car ils ne l'ont pas été depuis 1994 », souligne-t-elle.

Pour bien comprendre l'importance d'agir rapidement sur cette question, le magazine *Condoliation* s'est entretenu avec la bâtonnière. En sa qualité de présidente de l'Ordre professionnel des avocats québécois, soit le Barreau du Québec, elle expose ce qui ne va pas en copropriété et plaide en faveur de cette réforme.

Lors d'une allocution prononcée à l'occasion du colloque franco-québécois sur la copropriété, qui s'est déroulé les 29 et 30 septembre 2016 au Centre Mont-Royal (Montréal), M^e Prémont a été on ne peut plus claire : « La protection du public comporte une dimension sociale qui amène le Barreau à promouvoir la primauté du droit, ainsi qu'à favoriser les réformes législatives propres à mieux répondre aux besoins des citoyens. »

M^e Prémont, est-ce qu'il y a lieu de croire qu'au Québec, une réforme législative sur la copropriété est imminente?

Aucun projet de loi n'a été déposé pour l'instant. En revanche, un document de travail est sur la table. Il propose une série de modifications à apporter au *Code civil du Québec*. Les représentants du Barreau ont déjà abordé la question, lors de rencontres avec le ministère de la Justice. Nous sommes d'avis qu'une loi particulière sur la copropriété, qui serait complémentaire aux dispositions du *Code civil du Québec*, représenterait un cadre législatif souple et mieux adapté aux besoins actuels des copropriétaires. Je participerai, prochainement, à une rencontre avec le ministère de la Justice, afin d'exposer nos vues sur les possibles modifications à apporter au cadre législatif régissant la copropriété.

Quelles sont les principales raisons, selon vous, qui justifient cet urgent besoin de rénover la loi sur la copropriété?

Tout d'abord, il faut savoir que la copropriété a permis à des dizaines de milliers de personnes d'accéder à la propriété. Plus de 300 000 ménages québécois vivent actuellement dans un condo, ce qui représente environ 10 % de la population québécoise. Or, divers intervenants issus du milieu expriment, publiquement, leurs



M^e Claudia P. Prémont (Ad. E.)
est la bâtonnière du Québec.

préoccupations concernant les lacunes législatives qui entravent la copropriété au Québec. La situation est telle que plusieurs craignent d'être éventuellement lésés dans leurs droits. Ils redoutent aussi les litiges croissants entre copropriétaires, les difficultés d'assurabilité et, dans un spectre beaucoup plus large, une perte de confiance généralisée à l'égard de ce mode d'accès à la propriété.

Comment abordez-vous les problèmes avec la ministre de la Justice?

De la même manière que je les expose dans cette entrevue. En toute fin, notre position consistera à tenter de vendre l'idée d'aller vers une réforme législative. Il faut à tout prix régler les problèmes de gestion vécus dans plusieurs immeubles. Les pratiques administratives n'y sont pas toujours assumées en respectant le *Code civil du Québec*.

Pourquoi cette réforme est-elle urgente, selon vous?

Cela fait plusieurs années que l'on parle de faire avancer les choses. Les spécialistes au Barreau qui travaillent sur ce dossier sont d'avis qu'il est urgent d'agir. Il subsiste actuellement plusieurs trous dans l'encadrement législatif concernant la copropriété.

Mais pourquoi est-ce si long avant que nous en arrivions là?

Tout se passe au niveau politique. Je ne suis pas dans les officines de la ministre de la Justice, pas plus que dans celles du premier ministre du Québec. Tout est une question de choix politiques qui se prennent à l'interne.

Considérez-vous qu'à l'heure actuelle, les copropriétaires québécois sont bien protégés au regard du cadre législatif en vigueur?

Je ne suis pas une praticienne du droit de la copropriété. Les avocats qui évoluent dans ce champ d'expertise seraient plus aptes à répondre à cette question. Cela dit, ma compréhension est que présentement, au Québec, les fonds de prévoyance sont souvent insuffisants. Là-dessus, j'ai une bonne idée des problèmes vécus par plusieurs copropriétaires québécois, car mes parents ont longtemps vécu en copropriété. Lorsque les gens achètent un condo, ils ne font pas toujours les vérifications essentielles. Or, s'ils ont acquis un appartement dans une copropriété sous-financée, le fardeau peut devenir très lourd à porter pour eux. Lorsqu'il faut remplacer des parties communes tels un toit et des fenêtres, et que ces travaux n'ont pas été planifiés, la situation peut devenir extrêmement grave pour plusieurs couples ou familles de copropriétaires.

Quels sont les principaux problèmes à régler en copropriété?

Le Barreau du Québec a eu l'occasion de les exposer au ministère de la Justice, qui nous a consultés, en octobre 2013. Ce dernier souhaitait entendre nos propositions de modifications au *Code civil du Québec*. Il ne fait aucun doute qu'à l'avenir, la législation devra répondre davantage aux besoins de la population, notamment au chapitre des fonds de prévoyance, dont plusieurs sont insuffisants. Parmi d'autres dysfonctionnements observés en copropriété, l'information remise aux acheteurs et le travail des administrateurs devront aussi être revus.

Cela dit, certaines problématiques ne passent pas nécessairement par des changements législatifs. Un travail d’information auprès du public est également essentiel, afin que les citoyens soient plus conscients des impacts inhérents à l’achat d’un condo. Nous souhaitons, au final, que les modifications législatives à venir reflètent les recommandations faites par le Groupe de travail sur la copropriété, qui a été piloté par la Chambre des notaires du Québec, ainsi que celles qui se trouvent dans un rapport produit par le Comité consultatif sur la copropriété. Le Barreau a d’ailleurs participé aux travaux de ce comité.

Vous dites, également, que plusieurs immeubles en copropriété ont sérieusement besoin d’être restaurés?

Un certain nombre de ces bâtiments ont été construits entre 1975 et 1990. Plusieurs ont effectivement besoin d’être rénovés. Pourtant, l’État québécois n’a toujours pas réagi face à cette réalité. Le vieillissement des immeubles, qui sont souvent jumelés à une absence de vision par leurs administrateurs, pourrait placer des copropriétaires ainsi que d’éventuels acheteurs en situation précaire. À preuve, au cours des dernières années, les copropriétés fragilisées ont commencé à apparaître au Québec. Des copropriétaires ont vu leurs charges communes bondir, voire être multipliées par trois en quelques années seulement. Des travaux devaient être réalisés de toute urgence, malheureusement les fonds de prévoyance étaient insuffisants. Il n’existe aucun encadrement spécifique, au Québec, pour redresser les copropriétés en difficulté. Cela complique davantage les choses.

Vous savez, sans aucun doute, qu’acheter un condo au Québec peut s’apparenter à un coup de dés?

Les éventuels acquéreurs d’appartements détenus en copropriété n’ont pas la vie facile. Ils doivent bien souvent se soumettre à un véritable parcours du combattant, car la plupart du temps, ils ne peuvent pas faire inspecter le bâtiment convoité ni avoir accès à son registre.

En terminant, que pensez-vous de la médiation pour résoudre certains litiges entre copropriétaires?

Au Québec, il existe divers modes de résolution de conflits. Ils s’inscrivent dans le cadre d’une « justice participative » dont la médiation fait partie, ainsi que l’arbitrage, la conciliation, la négociation, le droit collaboratif et la conférence de règlement à l’amiable. Ces approches permettent à plusieurs copropriétaires d’en arriver à un règlement. Il faut utiliser ces outils plus souvent, car cela réduirait les recours devant le tribunal.

D’ailleurs, le nouveau *Code de procédure civile* favorise les modes privés de résolution de conflits, avant même de songer à recourir aux tribunaux. Cette nouvelle mesure contribuera à les désengorger, et favorisera des règlements de conflits moins coûteux. Cela ne pourra que mieux servir les intérêts des copropriétaires. □

**POUR DES
CONSEILS
JUDICIEUX
EN DROIT
DE LA
COPROPRIÉTÉ**

DJC

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

2000, avenue McGill College, bureau 1600,
Montréal (Québec) H3A 3H3
Tél.: 514 287-9535
Télécopieur 514 499-0469

**PROGRAMME DE FORMATION PROFESSIONNELLE
EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ**

PRINTEMPS 2017

Gestion technique du bâtiment de la copropriété <i>André Bourassa</i>	Gestion de la vie quotidienne de la copropriété <i>David Ménassé</i>
---	--

AUTOMNE 2017

Gestion juridique de la copropriété <i>Yves Joli-Coeur</i>	Gestion financière de la copropriété <i>Aline Désormeaux</i>
--	--

INSCRIPTION ET INFORMATION :
perfectionnement.esg.uqam.ca/rgcq
514 987.3313 | perfectionnement@uqam.ca

**RG
CQ** Regroupement
des gestionnaires
et copropriétaires
du Québec
rgcq.org

ESG UQAM

Yvon Boivin

L'HOMME QUI A ÉBRANLÉ LES COLONNES DU TEMPLE

Trois-Rivières a été foudroyée par la pyrrhotite en 2009. Des centaines de bâtiments résidentiels ont développé ce mal pernicieux, à la suite d'une contamination préalable qui a commencé au tournant des années 2000.

LA PYRRHOTITE DÉTRUIT LES FONDATIONS EN BÉTON lorsqu'elle fait son œuvre. Plusieurs résidents de la Mauricie en ont été les victimes. Ils ont vécu une histoire cauchemardesque, voire un scandale inédit dans l'histoire immobilière du Québec.

Après une tourmente qui a duré plusieurs années dans cette région, les tensions se sont apaisées, bien que la pandémie ne soit pas pour autant terminée. On prévoit qu'au cours des prochaines années, d'autres bâtiments pourraient, à leur tour, être affectés par la pyrrhotite.

SE TENIR DEBOUT

Au cœur d'une saga qui a fait beaucoup de bruit, pour ne pas dire un vacarme dont les échos se sont fait entendre dans tout le Québec, un homme s'est levé pour décrier les ratés d'un système, que plusieurs n'ont pas hésité à qualifier « d'abus » et « d'indolence » à l'égard des consommateurs. Yvon Boivin, ex-président et fondateur de la Coalition d'aide aux victimes de la pyrrhotite – initialement baptisée Coalition Proprio-Béton –, s'est tenu debout devant un monstre appelé Goliath.

Sa croisade a essentiellement interpellé les plans de garantie obligatoires des bâtiments résidentiels neufs, soit la Garantie des maisons neuves (GMN) de l'APCHQ (Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec) et Qualité Habitation. Le combat portait principalement sur leur « capacité » à faire face à une crise d'une telle ampleur. Le désastre de la pyrrhotite aura finalement eu raison d'eux, lorsqu'ils ont été remplacés par Garantie de construction résidentielle (GCR), devenue l'unique plan de garantie pour les maisons et condos neufs construits depuis le 1^{er} janvier 2015.

« Le lien de parenté qui existait entre les administrateurs de garantie et les associations d'entrepreneurs, tant décrié par les représentants des bénéficiaires, sera



chose du passé », précisait l'ex-ministre du Travail, de l'Emploi et de la Solidarité sociale, Agnès Maltais, dans un communiqué de presse mis en ligne en février 2014.

Pour sa part, Stéphane Labrie, PDG de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), affirmait : « Le nouveau Règlement amène un meilleur encadrement et une meilleure surveillance des administrateurs de garantie. Il permettra à la RBQ d'imposer, à l'administrateur, des politiques comme l'inspection et l'information aux bénéficiaires, et lui accordera le pouvoir de sanctionner l'administrateur fautif. » En outre, « Le nouveau Règlement prévoit l'introduction de nouvelles dispositions relatives à la probité des dirigeants d'un administrateur de garantie », d'ajouter le communiqué.

TOUT S'ÉCROULE

La débandade de la GMN a commencé en 2009, à la suite « d'un important volume de plaintes » généré par la pyrrhotite dans la région de Trois-Rivières, et en raison de « l'ampleur financière des coûts des travaux de réfection à réaliser », résumait la firme juricomptable Accuracy Canada dans son rapport remis à la RBQ, en janvier 2015. Accuracy Canada avait comme mandat d'éplucher les activités de la GMN du 1^{er} janvier 2008 au 19 juin 2013. Au 31 décembre 2012, « Elle ne respectait plus les ratios exigés par le Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, l'excédent de l'actif net sur le passif étant déficitaire. »

La GMN a été mise sous administration provisoire en raison d'une insolvabilité. Quant à Abrisat et Qualité Habitation, qui ont également été mis sous administration provisoire, ils ne « respectaient plus les conditions imposées dans le cadre du maintien de leur statut d'administrateur du Plan de garantie, à la suite de l'entrée en vigueur des modifications apportées au Règlement, en janvier 2015 ». Dorénavant, seul un organisme sans but lucratif peut en être l'administrateur.

COURAGE ET DÉTERMINATION

Plusieurs observateurs sont d'avis que sans l'apport d'Yvon Boivin, GCR n'aurait jamais vu le jour. En remettant les compteurs à zéro, cet organisme veut s'assurer que les consommateurs seront mieux protégés. Ils peuvent, comme c'était le cas auparavant, procéder à une réclamation, advenant que leur propriété présente des problématiques de construction avérées. À la condition, bien évidemment, qu'elle soit couverte par GCR.

« La GMN m'a poussé à entrer en scène sur la place publique », ironise Yvon Boivin. L'homme, qui fut l'un des premiers à apprendre que sa maison était hypothéquée par la pyrrhotite, en 2009, est allé au front à la suite d'une rencontre d'information avec les représentants de la GMN. Environ 200 autres victimes étaient également présentes.

Selon Yvon Boivin, ex-président et fondateur de la Coalition d'aide aux victimes de la pyrrhotite (CAVP), environ 4 000 maisons et condos ont été contaminés par la pyrrhotite en Mauricie, mais également des centaines d'immeubles commerciaux, des dizaines de bâtiments institutionnels (ex. : hôpitaux, casernes de pompiers et immeubles municipaux) et quelques infrastructures. Les dommages causés par la pyrrhotite ne sont pas toujours immédiats, mais tôt ou tard, ils se produisent presque assurément. Toujours d'après Yvon Boivin, le coût moyen pour réparer chaque bâtiment résidentiel affecté par ce problème s'est élevé à 182 000\$. « À terme, le désastre devrait se chiffrer à plus d'un milliard de dollars en dommages directs et indirects », selon ses estimations.



La **pyrrhotite** est une espèce minérale composée de sulfure de fer, d'une couleur jaune bronze qui noircit à l'air. En cristallisant en lamelles, elle peut provoquer des fissures dans le béton et le faire éclater.

La **pyrite** est un minéral qui se retrouve dans la pierre et qui produit de l'acide sulfurique en s'oxydant au contact de l'humidité et de l'oxygène. Lorsque ce phénomène se produit en dessous d'une fondation, il peut provoquer le soulèvement et la fissuration de la dalle de béton.

« Ils ont commis l'erreur de nous réunir. C'était la première fois qu'ils agissaient ainsi », fait remarquer Yvon Boivin. Pendant cette assemblée, on a expliqué aux victimes la situation qui prévalait à Trois-Rivières, et comment se déroulerait la suite des choses.

L'INCARNATION DE LA RÉSILIENCE

Yvon Boivin ne se serait jamais imaginé, en 2016, devenir le symbole d'une lutte épique, l'incarnation de la résilience et l'icône d'un combat victorieux contre « l'injustice ». Il ne souhaitait qu'une chose : que les avis d'imposition municipale des victimes de la pyrrhotite (incluant le sien) soient revus à la baisse, étant donné que leur maison se trouvait fortement dévaluée. Pour y parvenir, il avait rédigé une pétition, préalablement à sa rencontre avec la GMN, que les autres victimes présentes ont été invitées à signer.

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



Services Immobiliers Bond

1100 Crémazie Est, Suite 210, Montreal, Québec H2P 2X2
Tél.: 514 667-5007 • Fax 514 750-7455

www.sibond.ca

Québec et Ottawa ont mis en place un programme d'aide financière pour soutenir les victimes de la pyrrhotite en Mauricie. Au total, 60 millions \$ leur ont été versés. Au moment d'écrire ces lignes, sur les 4 000 bâtiments résidentiels contaminés, quelque 1 200 avaient été réparés.

Cette pétition s'avérera l'élément déclencheur qui amènera le débat à un autre niveau, car parmi les signataires se trouvaient des personnes désireuses d'étudier la possibilité d'aller plus loin. Perçu comme un leader naturel dans ce dossier, Yvon Boivin créera la Coalition Proprio-Béton, à l'issue d'une seconde rencontre avec ces mêmes personnes.

LA SITUATION DÉGÉNÈRE

« Au départ, nous ne voulions pas déclarer la guerre aux plans de garantie, mais plutôt faire payer les responsables de ce fiasco », précise Yvon Boivin. Mais les événements se bousculent lorsqu'il apprend, quelque temps plus tard, que des bénéficiaires voient leur dossier traîner en longueur, et que d'autres ne seront pas indemnisés. Yvon Boivin réalise, dès lors, qu'il faut viser les administrateurs des plans de garantie. Saluant son audace, plusieurs personnes l'informent qu'il vient d'embarquer dans une sérieuse galère.

Qu'à cela ne tienne, Yvon Boivin ne se laisse pas distraire. Il part à la « défense des consommateurs » touchés par la pyrrhotite. Même lorsque sa maison sera enfin réparée en 2011, au terme « d'une lutte à l'arraché », dit-il, il continuera à se battre pour les autres jusqu'en 2015. « Ça a été la cause de ma vie, avoue-t-il sans ambages. Même les assureurs ont été pris à partie, parce que certains d'entre eux ne voulaient plus couvrir les maisons et condos contaminés. Nous avons menacé d'en parler aux journalistes, si bien que le Bureau d'assurance du Canada a convaincu ses membres d'éviter d'en arriver là. Les médias d'information se sont révélés être un balancier de la justice dans cette cause », lance-t-il, non sans fierté.

LA SANTÉ FLANCHE

Pendant sa croisade, qui s'est échelonnée de 2009 à 2016, l'homme a maintes fois été menacé d'être poursuivi au civil. Mais il n'a jamais bronché, encore que la maladie ait failli l'emporter à deux reprises. Outre un emploi à temps plein qu'il occupe toujours, il travaillait le soir, les fins de semaine et pendant ses vacances pour soutenir les autres. Deux problèmes de santé majeurs l'ont rattrapé lorsqu'il s'est présenté comme député de Trois-Rivières, à Ottawa, sous la bannière libérale. En pleine campagne électorale, il a subi un empoisonnement du sang (septicémie), ce qui l'a rendu très malade. Six mois plus tard, il sera sérieusement affaibli par un infarctus intestinal. Son médecin lui recommandera le repos et d'éviter le stress.

Yvon Boivin a néanmoins réussi à faire bouger les choses au niveau fédéral, alors que le gouvernement conservateur s'était montré intraitable sur cette question, affirmant que le dossier de la pyrrhotite était de compétence provinciale. En revanche, le chef du parti libéral du Canada, Justin Trudeau, lui promettait une aide financière s'il était porté au pouvoir. « J'ai négocié une entente. Nous avons finalement obtenu 30 millions \$, bien que je n'aie pas été élu », se réjouit-il.

Concernant son état de santé, Yvon Boivin se fait un brin philosophe : « Cet épisode politique a épuisé mes réserves d'énergie. Pour tout dire, la maladie a été ma porte de sortie. J'ai dû faire une pause de huit mois », mentionne-t-il. N'empêche, sa soif de justice en a fait un véritable héros. Comme quoi rien n'est impossible quand la volonté est plus forte que tout. □

SolutionCondo c'est :

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

Une équipe de plus de **50 professionnels** de la gestion

Des experts cumulant **plusieurs décennies d'expérience** en opération d'immeubles

Plus de 10 000 unités de condos sous gestion

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



Rabais de 25 % offert aux membres du RGCQ via le programme privilèges**condo.com**.

La solution pour la gestion de votre copropriété



SolutionCondo.com

514 935-6999

1 855 835-6999

Courtage immobilier en Mauricie

DÉCLARATION DE PYRRHOTITE OBLIGATOIRE

APRÈS AVOIR STIGMATISÉ des centaines de propriétaires résidentiels en Mauricie, la pyrrhotite a changé la donne dans cette région. Les courtiers immobiliers qui y travaillent doivent, immanquablement, déclarer les risques qu'elle représente à tout acheteur éventuel. Il revient au propriétaire vendeur de démontrer, preuve à l'appui, que les fondations du bien immobilier qu'il souhaite vendre ne sont pas contaminées par la pyrrhotite.

Cette nouvelle règle découle d'une formation en ligne obligatoire (depuis 2013) sur la pyrrhotite. Tous les courtiers qui réalisent des transactions immobilières en Mauricie y sont assujettis. Cette formation est donnée par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), qui veut s'assurer qu'en ce qui a trait à la pyrrhotite, leur travail est conforme « aux bonnes pratiques professionnelles et aux règles de droit ».

AVISÉS

Ces nouvelles connaissances acquises font en sorte qu'aujourd'hui, tout courtier est en mesure d'informer, adéquatement, les parties impliquées dans une transaction immobilière au sujet de la pyrrhotite. Les courtiers savent désormais comment traiter les renseignements transmis par une clientèle constituée de propriétaires vendeurs, qui recevront ainsi les conseils appropriés. Ils sont également aptes à remplir les formulaires de courtage immobilier, en considérant les problématiques inhérentes à la pyrrhotite. Et comme il s'agit d'un sujet délicat, on les a sensibilisés, davantage, à l'établissement d'une collaboration harmonieuse entre les parties concernées par une la transaction.

Si une propriété a été construite entre les années 1996 et 2008, période pendant laquelle du béton contaminé par la pyrrhotite a été utilisé, « un courtier immobilier doit recommander que des analyses soient faites sur les fondations qui la supportent. Advenant que le vendeur refuse d'y donner suite, on le mentionnera dans la fiche technique associée à sa propriété, si bien que la vente sera pratiquement impossible à conclure », précise Anne Beaumier, propriétaire de l'agence immobilière RE/MAX de Francheville à Trois-Rivières.

Lorsqu'une expertise a été menée par un professionnel en bâtiment, ce dernier expliquera à l'éventuel acheteur ce qu'il en est, qu'il y ait présence de pyrrhotite ou non. Le consommateur pourra dès lors prendre une décision éclairée. « Le mot pyrrhotite est sur toutes les lèvres en Mauricie. Et il le sera pour longtemps », croit Anne Beaumier, qui est également accréditée courtier immobilier Passion Condo, un titre décerné par Condolegal.com.



Anne Beaumier est courtier immobilier agréé.

Complications en vue

Cela dit, ces nouvelles obligations peuvent poser problème aux éventuels acheteurs en Mauricie, notamment ceux qui veulent acquérir un condo. Anne Beaumier raconte l'histoire d'une cliente octogénaire qui souhaitait vendre son appartement, récemment, afin d'aller vivre dans une maison pour retraités. La dame a dû faire appel à trois courtiers immobiliers successifs pour conclure sa vente. Elle y est parvenue après s'être adressée à Yvon Boivin, ex-président et fondateur de la Coalition d'aide aux victimes de la pyrrhotite, afin qu'il lui vienne en aide.

Lors des deux premières tentatives, cette copropriétaire vendeuse s'est butée à son syndicat, qui refusait que des tests de pyrrhotite soient réalisés sur les fondations de l'immeuble qui abrite son condo. En pareille situation, une transaction se voit compromise la plupart du temps, car un acheteur ne voudra pas s'engager sur une avenue hasardeuse.

LE SYNDICAT OBTEMPÈRE

Mais le dossier a pris une autre tournure lorsqu'Yvon Boivin, fort des conseils juridiques obtenus du RGCQ, a participé à une assemblée générale des copropriétaires du syndicat concerné. Au terme de cette réunion, les copropriétaires ont été rassurés, si bien qu'ils ont accepté que des analyses soient effectuées. Finalement, aucune trace de pyrrhotite n'a été détectée.

Les nouvelles règles instituées en Mauricie visent, ultimement, à protéger les propriétaires immobiliers contre eux-mêmes. Ils éviteront ainsi la vente d'une propriété possiblement endommagée par la pyrrhotite. Pour leur part, les acquéreurs ne s'en trouveront que mieux servis. L'achat d'une propriété représente bien souvent l'investissement de toute une vie. Ce type de transaction ne devrait pas être générateur d'ennuis, mais plutôt signifier la paix et la tranquillité d'esprit. □

En vertu de l'article 1039 du Code civil du Québec, tout syndicat de copropriétaires a un devoir de conservation de l'immeuble. Il doit également assurer l'entretien et l'administration des parties communes. Ses devoirs touchent aussi la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Dans une région sinistrée comme Trois-Rivières, l'analyse des fondations d'un immeuble est une précaution essentielle, car elle indiquera s'il y a présence de pyrrhotite ou non. Refuser d'y donner suite risque d'être préjudiciable à un copropriétaire vendeur, qui ne pourra pas garantir que les parties communes sont exemptes de pyrrhotite. Par conséquent, sa transaction avortera presque à coup sûr.

Depuis 1997

ENTRETIEN

Le Chiffon Doré

ENTRETIEN INTÉRIEUR ET EXTÉRIEUR
DE COPROPRIÉTÉS

On s'occupe de tout!

514-325-0825



*Le gardien de
votre confort*



**Calfeutrage
Élite**

**SPÉCIALITÉ:
CONDOMINIUMS**



Un chef de file dans l'industrie

Au fil des années, Calfeutrage Élite s'est taillé une place enviable auprès des syndicats de copropriétaires.

Sachant que vous devrez prendre des décisions importantes au sein du groupe que vous représentez, nous avons donc structuré une offre de services professionnels adaptée aux besoins spécifiques de gestionnaires et copropriétaires qui doivent compter sur un partenaire fiable.



**Calfeutrage
Élite**

514-910-3548 (ELIT)

Montréal Laval Rive-Nord Rive-sud

Calfeutrage Élite inc.

363, Hortense
Laval QC H7P 5C6

Téléphone: 514-910-3548

Télécopieur: 450-736-0788

Internet: www.calfeutrage-elite.com

courriel: info@calfeutrage-elite.com

RBQ: 5629-7856-01

Calfeutrage Élite est membre de:



Calfeutrage Élite est enregistré auprès de:



Constructions résidentielles

ÉRADIQUER LES MAUVAISES PRATIQUES



GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENNELLE (GCR) est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015. Yvon Boivin, président et fondateur de la Coalition d'aide aux victimes de la pyrrhotite, a fortement contribué à sa naissance. Depuis cette date, GCR a remplacé les anciens administrateurs du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, à savoir la Garantie des maisons neuves (GMN) de l'APCHQ (Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec), Abritat et Qualité Habitation.

HARO SUR LES NON-CONFORMITÉS

Après avoir embauché un second président-directeur général le 1^{er} février 2016, soit Daniel Laplante, cet organisme a poursuivi la consolidation de ses assises. Pour tout dire, GCR s'est fixé plusieurs objectifs au cours des prochaines années, en vertu de son plan stratégique 2016-2019. Au programme figure entre autres une mesure prioritaire, à savoir la qualité des constructions résidentielles qu'il faut améliorer coûte que coûte. Il reviendra au Comité Qualité GCR, mis en place en octobre dernier, d'appuyer GCR dans cette mission.

Pour améliorer certaines pratiques en chantier, ce comité agira comme conseiller auprès du Plan de garantie, qui devra donner suite aux non-conformités qui y sont observées. Les inspecteurs de GCR en ont identifié une vingtaine qui sont récurrentes, par exemple des solins mal installés. En temps normal, ils assurent l'étanchéité des multiples ouvertures d'un bâtiment, dont les portes, les fenêtres et les cheminées.

PREMIÈRE RENCONTRE

La première réunion du Comité Qualité GCR a eu lieu le 4 novembre dernier. Les principales associations québécoises d'entrepreneurs, dont il est notamment constitué, devront se pencher sur les faiblesses observées chez certains de leurs membres, qui seront incités à suivre des formations d'appoint. « Ce comité ne sera pas un lobby d'entrepreneurs », affirme Richard Décarie, vice-président Service aux consommateurs et Communications chez GCR. Piloté par l'architecte Robert Périnet, expert technique chez GCR et reconnu pour ses compétences dans le domaine du bâtiment, ce comité compte également dans ses rangs l'Ordre des technologues professionnels du Québec, ainsi que l'Ordre des architectes du Québec.

Un autre comité sera prochainement mis sur pied chez GCR. Il assurera une veille technologique qui fera office de forum. Les consommateurs et d'autres parties prenantes s'y impliqueront activement, contribuant ainsi à informer GCR sur les nouveaux matériaux de construction disponibles. « Comme la technologie évolue très rapidement, ce forum aidera GCR à demeurer à jour. Des ajustements suivront lors d'inspections en chantier, par exemple advenant qu'un nouveau matériau nécessite d'être installé différemment », précise Richard Décarie.

GCR a mis en place un système d'inspection de chantiers, lequel repose sur plusieurs critères techniques et économiques. Plus la cote qualité GCR d'un entrepreneur est basse, plus ses chantiers seront inspectés.

ET LA PYRRHOTITE DANS TOUT ÇA?

À propos des risques qu'un autre scandale de la pyrrhotite éclate au Québec, GCR ne peut rien promettre. « Pendant que ce fléau sévissait en Mauricie, l'État du Connecticut, aux États-Unis, en subissait les foudres lui aussi. Et peut-être qu'il a également fait des ravages ailleurs dans le monde », expose Richard Décarie. Selon lui, les prévisions actuarielles prévoient des problématiques de ce genre environ tous les 30 ans.

S'il est impossible de prévoir une prochaine crise conjoncturelle dans l'industrie de la construction résidentielle, en revanche GCR assure que dans sa gestion des risques, elle se voudra proactive pour limiter les scénarios potentiellement catastrophiques. Ses dirigeants font le pari qu'en mettant l'accent sur la prévention, qui consiste notamment à corriger les non-conformités observées en chantier, les réclamations diminueront. Miser sur une vision à long terme, qui repose sur des propriétés bien construites, devrait être profitable. Au final, GCR souhaite qu'en tout temps, les consommateurs puissent disposer d'un produit de qualité qu'ils sont en droit d'obtenir. □

GCR compte aujourd'hui plus de 4 000 entreprises accréditées. Depuis le 1^{er} janvier 2015, date de son entrée en vigueur, elle a enregistré près de 19 000 constructions résidentielles et traité une centaine de dossiers de réclamations.

Le Plan stratégique 2016-2019 de GCR comporte quatre objectifs : améliorer la qualité des constructions résidentielles au Québec; offrir des services qui répondent aux besoins de la clientèle; déployer une gestion des risques opérationnelle et efficiente; accroître la crédibilité de GCR.

Depuis sa création, les inspecteurs de GCR ont recensé plusieurs problèmes de construction, par exemple des solins mal installés aux ouvertures (ex. : portes, fenêtres et cheminées), une protection minimale insuffisante contre les infiltrations d'air et d'eau, des ponts thermiques inadéquats, ainsi qu'une déficience des pare-air et des pare-vapeur.

Benoit Allaire

LAURÉAT DU MÉRITE DE L'INNOVATION TECHNOLOGIQUE



Benoit Allaire

LA TECHNOLOGIE ne cesse d'évoluer dans le domaine de l'immobilier. Et il se trouve des passionnés pour en accélérer la venue. Benoit Allaire T.P., président d'ALLB inc., est l'un de ceux qui innovent pour faciliter la vie des professionnels du bâtiment, ainsi que celle des néophytes en cette matière. Cela lui a valu le Mérite de l'innovation technologique 2016, qui lui a été remis par l'Ordre des technologues professionnels du Québec.

UN AMI DE LONGUE DATE

Bien connu du RGCQ depuis le milieu des années 2000, Benoit Allaire a décroché cet honneur après avoir fait preuve d'avant-gardisme. En fait, il a permis la captation vidéo sphérique 360 degrés (Kopteye©) dans le secteur du bâtiment. Elle inclut non seulement ses éléments mécaniques, mais aussi des composantes tels les corridors, les portes et les stationnements intérieurs et extérieurs. Benoit Allaire travaillait à mettre au point cette technologie depuis quatre ans déjà. Les syndicats de copropriétaires, tout autant que les propriétaires d'immeubles commerciaux, industriels et institutionnels, disposent désormais d'un outil indispensable qui illustre l'ensemble des composantes d'un immeuble et ce qui gravite autour.

Il s'agit d'une avancée majeure pour les administrateurs de copropriété, dont la plupart ne savent pas, exactement, ce qu'un immeuble a dans le ventre. Or, visualiser ces images vidéo, qui pourront être retournées dans tous les sens, permet de faire le tour de la question.

INCITATION À L'ENTRETIEN

Intégrée au carnet d'entretien, qui renferme la liste exhaustive des équipements d'un immeuble, la vidéo sphérique 360 degrés représente une véritable révolution dans les façons de faire. « Pour mieux en comprendre l'utilité, imaginons un instant

qu'un usager voudrait voir à quoi ressemble l'habitacle d'une Mustang 1964. Il n'en avait aucune d'idée, jusqu'à présent, avant que cette nouvelle approche lui en fournisse une illustration sans équivoque. La vidéo sphérique 360 degrés met une image sur des mots, afin que les syndicats de copropriétaires comprennent mieux la nécessité d'entretenir leur immeuble », explique Benoit Allaire. Et en prime, ils pourraient éviter d'être floués par un fournisseur de services malhonnête.

« Ceux qui fonctionnent à l'aveugle ouvrent la porte aux sous-traitants douteux, qui n'hésiteront pas à surfacturer, profitant ainsi du manque de connaissance des personnes avec qui ils font affaire », prévient Benoit Allaire. En revanche, les administrateurs qui savent comment leur immeuble est conçu disposeront d'un avantage certain. Advenant qu'une composante tombe en panne, ou que sa durée de vie utile soit atteinte, ils prendront les choses en main avec beaucoup plus d'assurance. Et au besoin, un sous-traitant ou un technicien pourra leur expliquer, grâce aux images tournées, ce qui doit précisément être réparé ou remplacé.

PAYER MOINS CHER

Les copropriétés québécoises ne sont pas encore rendues à la vidéo sphérique 360 degrés. N'empêche, elles devront tôt ou tard se prévaloir d'une technologie de ce genre. « Les administrateurs de copropriété doivent comprendre qu'en faire usage pourrait faire économiser beaucoup d'argent. Et que tout n'est qu'une question de temps avant d'obtenir un retour sur l'investissement », conclut Benoit Allaire. □



Offrez-vous les meilleurs portes et fenêtres de l'industrie à juste prix

INSTALLATION PROFESSIONNELLE clé en main

QUÉBEC	1451, rue Frank-Carrel	(418) 681-7272
GREENFIELD PARK	3261, boul. Taschereau	(450) 443-2771
LAVAL	366, boul. des Laurentides	(450) 669-0204
LAVAL	1521, Autoroute 440 ouest	(450) 934-5515



La COPROPRITÉ

- Présidence d'assemblée
- Expertise et gestion
- Formation

Francis Joannette,
B.gest., Pl.fin., Adm.A.
PRÉSIDENT ET FORMATEUR

info@solutionsgj.com
450.951.0976

solutionsgestionjoannette.com

Pavillon Condo de l'ExpoHabitation de Montréal

UN ÉVÉNEMENT À LA HAUTEUR DES ATTENTES



L'EXPOHABITATION DE MONTRÉAL, édition 2017, accueillera le Pavillon Condo pour une septième année. Encore et toujours, les conférences qui y seront présentées ne manqueront pas d'intérêt. Plusieurs juristes, professionnels et fournisseurs de services viendront entretenir leurs auditoires sur diverses thématiques, du 9 au 12 février prochain au Stade olympique.

Il y sera notamment question des bornes de recharge en copropriété. Cette conférence sera animée par FLO, qui offre « des solutions de recharge » pour véhicules électriques, dont l'installation de bornes. Au lieu d'acheter les infrastructures qui servent à les alimenter, un syndicat de copropriétaires pourrait les louer.

La location des équipements nécessaires pour faire fonctionner ces bornes représente une avenue intéressante, car elle repose sur le même principe qu'un abonnement mensuel chez un câblodistributeur, pour ne citer que cet exemple. L'entreprise FLO croit qu'éventuellement, cette formule sera largement privilégiée par les syndicats de copropriétaires, qui devront faire face à une demande de branchement accrue à des bornes de recharge.

DÉMARRAGE D'UNE COPROPRIÉTÉ

Par ailleurs, Ludovic Le Draoullec, avocat en droit de la copropriété au cabinet de Grandpré Joli-Coeur, abordera la délicate question du démarrage d'une copropriété. Ce cabinet offre un service d'assistance aux syndicats lors du transfert de l'administration. Cette opération consiste à remettre les pouvoirs de l'administrateur provisoire au nouveau CA, lequel sera élu par l'ensemble des copropriétaires à l'occasion d'une assemblée extraordinaire (dite de transition).



Que ce soit avant, pendant et après le transfert des pouvoirs, divers types de prestations seront offerts, telle la vérification de l'immatriculation du syndicat au Registraire des entreprises. Le nom de la copropriété qui y est inscrit doit correspondre à celui indiqué à la déclaration de copropriété. Les juristes mandatés pour accompagner un syndicat peuvent, également, les assister dans l'ouverture de deux comptes bancaires au nom de ce dernier. Le premier sera destiné aux opérations de l'administration courante, tandis que le second servira à accumuler les sommes d'argent réservées au fonds de prévoyance.

La vérification et la collecte des informations nécessaires au registre figurent parmi d'autres services offerts. On voudra notamment s'assurer qu'il contient tous les documents requis par la loi, par exemple une copie authentique de la déclaration de copropriété, ainsi que les contrats de service, d'entretien et de gestion. Cette opération s'inscrit parmi les nombreuses étapes préalables à la convocation et à la tenue de l'assemblée.

UN DOCUMENT MAÎTRE

Le Pavillon Condo, édition 2017, abordera aussi la question du redressement des petites copropriétés (généralement 12 unités et moins) qui n'ont jamais été administrées dans les règles de l'art. La notaire Christine Lutfy, à l'emploi du cabinet de Grandpré Joli-Coeur, traitera du sujet à titre de conférencière. Il faut savoir que dans plusieurs immeubles, les copropriétaires adhèrent à une gestion dépourvue de structure. Mais lorsqu'apparaissent des questionnements qui requièrent un avis légal, par exemple dans le cas où un nouveau venu s'opposerait à la volonté des autres, l'improvisation n'aura plus sa place.

Les copropriétaires réaliseront, dès lors, que leur bien a été administré à la « bonne franquette », et qu'ils n'ont jamais pris la mesure des réalités que suppose une copropriété. « Plusieurs d'entre eux n'ont jamais fait la différence entre le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires, à savoir qui fait quoi et dans quelles circonstances », nous dit Hélène Joli-Coeur, parajuriste au cabinet de Grandpré Joli-Coeur.

Ce service de redressement comprend, notamment, la mise en place d'un registre et l'ouverture de comptes bancaires. On voudra, également, sensibiliser les copropriétaires à l'importance de souscrire les bonnes assurances pour leur copropriété. On veillera aussi à ce que les informations contenues au Registraire des entreprises soient exactes et mises à jour annuellement. Ceux qui omettent de le faire, volontairement ou non, s'exposent à des amendes dont les montants ont été majorés, en vertu de l'adoption du projet de loi 116, le 7 décembre dernier.

Le Pavillon Condo est taillé sur mesure pour ceux qui s'intéressent à la copropriété, ainsi qu'à d'autres thématiques afférentes au domaine de l'immobilier. Nul doute qu'encore une fois, en 2017, l'événement saura répondre aux questions des nombreux visiteurs qui y prennent part, et comblera, par le fait même, les attentes d'une clientèle avisée qui voudra assurément faire le plein d'information. □

LES CONDOS POUR RETRAITÉS DU GROUPE MAURICE : UN PLACEMENT ATTRAYANT !



POUR UNE RETRAITE DE RÊVE DANS VOTRE CONDO !

Imaginez votre condo avec une vue imprenable, au cœur d'un quartier dynamique avec ses commerces et ses services directement à votre porte... C'est ce que vous propose Le Groupe Maurice depuis 2005 en vous offrant la possibilité d'acheter votre condominium pour votre retraite.



ACHETEZ PENDANT LA CONSTRUCTION ET PERSONNALISEZ VOTRE CONDO

En plus de disposer d'un plus grand choix d'unités d'habitation disponibles, de une à trois chambres, en achetant pendant la construction nous vous permettons aussi de personnaliser votre condo avec :

- Un vaste choix de finis haut de gamme pour la cuisine et la salle de bain, incluant des comptoirs de quartz ou de granite, la céramique, la robinetterie, les luminaires, les armoires, etc.
- Une sélection de revêtements de plancher parmi plusieurs types de bois d'ingénierie et de céramiques.
- 3 heures de conseils avec un designer d'intérieur pour vous aider dans vos choix.



Pour connaître notre offre de condo avec services dans plusieurs régions du Québec et tous les détails concernant la personnalisation de votre condo, rendez-vous sur legroupe Maurice.com/condos.

PAVILLON CONDO DE L'EXPOHABITATION DE MONTRÉAL

LES CONFÉRENCES DU PAVILLON CONDO 2017



Jeudi 9 février 2017

14 h Condo sur plan : dépôt, superficie et livraison
Obligations contractuelles, droits et recours et gestes à poser

14 h 45 Nuisances en copropriété
Droits et limites de chacun dans la copropriété. Jusqu'à où doit-on tolérer les nuisances?

15 h 30 Rendre sa maison sécuritaire
Programme montréalais de soutien à l'action citoyenne en sécurité urbaine

16 h 15 Les dégâts d'eau et les inondations en copropriété
Assurez votre habitation et faites face aux sinistres

12 h 30 Les assemblées générales en copropriété
Ne manquez pas cette étape indispensable de la vie de votre copropriété

13 h 15 Bornes de recharge pour véhicules électriques en copropriété
Démystifiez la transition vers les véhicules électriques dans votre condo

14 h La Garantie de construction résidentielle
Une protection obligatoire pour les acheteurs de maisons et condos neufs

14 h 45 Choisir le bon entrepreneur pour vos travaux de rénovation ou votre nouvelle propriété
Évitez les problèmes et augmentez vos chances d'être satisfait du travail de votre entrepreneur

Vendredi 10 février 2017

12 h Normes et problèmes d'insonorisation en copropriété
Musique, talons, toilettes : découvrez les solutions possibles pour atténuer le bruit

12 h 45 Plans et devis, appels d'offres et surveillance des travaux
Les étapes du succès pour vos travaux

13 h 30 Bornes de recharge pour véhicules électriques en copropriété
Démystifiez la transition vers les véhicules électriques dans votre condo

14 h 15 Démarrage de copropriétés
Partez du bon pied

15 h Contrat préliminaire GCR pour les acheteurs de résidences neuves
Explications sur le nouveau modèle

15 h 45 Hypothèques inversées
Comprenez ce mécanisme de financement spécifique

16 h 30 Frais de condo : justification et perception
À quoi servent les frais de condo et pourquoi nous paraissent-ils parfois élevés?

17 h 15 Fusion de copropriétés
Regroupez-vous pour simplifier la gestion de vos copropriétés

15 h 30 Travaux en copropriété : qui paie quoi?
Clés de répartition des charges

16 h 15 Revue de l'année 2016 en copropriété
Jurisprudence, faits saillants, nouveautés

17 h L'inspection préachat des bâtiments neufs et existants
Repérez les défauts et achetez en connaissance de cause

Dimanche 12 février 2017

12 h Redressement de copropriété
Comment remettre votre investissement sur les rails

13 h Trucs et astuces pour entretenir votre copropriété
Comment éviter le vieillissement prématuré de votre condo

14 h Réécriture de déclaration de copropriété
Consolidez le vécu de votre copropriété et optimisez sa gestion

15 h Vice de construction et vice caché
Comment les reconnaître et comment réagir

Samedi 11 février 2017

11 h 45 La réception des parties communes après la construction
Que faire à la suite de l'avis de fin des travaux

À noter que le programme des conférences est sujet à changement sans préavis. Consultez le site pavilloncondo.com pour la liste à jour.



QUAND LE TEMPS FAIT SON ŒUVRE



Le vieillissement des copropriétaires est un phénomène qui n'épargne pas le Québec. Il y a une trentaine d'années, plusieurs quinquagénaires ont été séduits par cette formule d'habitation. Ils ont acquis un condo haut de gamme dans lequel ils habitent toujours, mais l'usure du temps a fini par faire son œuvre chez ces personnes.

BIEN ÉVIDEMMENT, il y a ceux dont l'âge vénérable n'affecte en rien les capacités physiques et cognitives, mais une autre catégorie d'individus n'a pas cette chance. Or, ces aînés soulèvent des questions légitimes lorsqu'ils sont en perte d'autonomie, voire hypothéqués par une maladie grave. S'il n'y a pas d'aidants naturels pour veiller à leur bien-être, un syndicat de copropriétaires devra composer avec une situation parfois difficile à gérer.

DÉRAPAGES POSSIBLES

Ne sachant trop que faire en pareille circonstance, une question resurgit forcément : comment protéger ces personnes seules contre elles-mêmes, mais aussi comment éviter qu'une collectivité de copropriétaires subisse les contrecoups d'un possible dérapage. « Les copropriétaires âgés peuvent être affligés par une maladie très incapacitante, par exemple l'Alzheimer ou la démence », fait remarquer Yves Joli-Coeur, avocat émérite et secrétaire général du RGCCQ.

Oublier une casserole sur une cuisinière en marche peut être la cause d'un incendie. De même, des aînés pourraient se retrouver en situation de détresse, sans que personne le sache, voire mourir dans l'anonymat le plus total. Il arrive qu'on les découvre, quelques semaines plus tard, inanimés dans leur appartement avec toutes les conséquences qui s'ensuivent. Ces scénarios sont à la fois pathétiques et de plus en plus fréquents.

JUSQU'OU PEUT-ON ALLER?

Le vieillissement en copropriété suscite une kyrielle d'autres questions qui demeurent sans réponses. À titre d'exemple, est-il permis, en cas d'urgence, d'entrer dans l'appartement d'un aîné en perte d'autonomie? Un syndicat de copropriétaires peut-il exiger que la famille immédiate (à la condition qu'il en ait une) s'en occupe? Ses administrateurs ont-ils le droit d'intervenir auprès de ces personnes, notamment par l'entremise du personnel à l'emploi d'une copropriété, en l'occurrence le concierge ou un préposé à la sécurité?

Par ailleurs, advenant qu'une personne âgée en perte d'autonomie soit prise en charge par le concierge, et que par malheur, ce dernier lui inflige des blessures sans le vouloir, est-ce que le syndicat en serait tenu responsable? Toutes ces interrogations participent à déstabiliser la vie courante des occupants d'une copropriété.

REVISITER LA LOI

L'éventuelle réforme législative sur la copropriété ne résoudra pas, à elle seule, la délicate question du vieillissement des personnes qui y vivent. Il faudra réfléchir longuement à d'autres pistes de solution, au moyen d'un vaste chantier de réflexion, afin d'en arriver à des conclusions durables et équitables pour tous. Une chose est sûre cependant : plus le législateur tardera à prendre les choses en main, plus la situation ira en s'aggravant.

Il faudra faire preuve d'imagination et être visionnaire pour qu'en toute fin, les copropriétaires aînés en perte d'autonomie puissent bénéficier d'une meilleure prise en charge. En instituant un cadre de vie balisé et adapté à ces personnes, les autres copropriétaires qui vivent avec elles sauront quelle direction prendre. Tout cela contribuerait à réduire les tensions qu'engendre la confusion. On créerait ainsi un climat beaucoup plus propice à l'harmonie et au respect mutuel, de sorte que la notion du bien vivre ensemble prenne tout son sens. □

Il existe un crédit d'impôt pour maintien à domicile des copropriétaires aînés. Les candidats admissibles doivent être âgés de 70 ans ou plus, ou avoir atteint cet âge en cours d'année. Lorsqu'une partie des charges communes (frais de condo) sert à financer des services offerts à domicile, les copropriétaires qui en bénéficient disposent d'un crédit d'impôt. Il suffit d'en informer son syndicat de copropriétaires, qui attribuera une valeur à l'ensemble des services de soutien à domicile compris dans ces frais de condo. Pour en savoir plus sur ce crédit d'impôt, les personnes intéressées peuvent téléphoner aux trois numéros de téléphone suivants :

À Montréal : 514 864-6299

À Québec : 418 659-6299

Ailleurs au Canada ou aux États-Unis : 1 800 267-6299 (sans frais)



Yves Joli-Coeur
est avocat émérite
et secrétaire général du RGCCQ.



LES AÎNÉS EN QUELQUES CHIFFRES



PROGRESSION CONSTANTE

« La proportion des personnes âgées (65 ans et plus) a constamment augmenté au cours des 40 dernières années. De 1971 à 2011, elle est passée de 8 % à 14 % » au pays, révèlent d'autres données fournies par Statistique Canada. À ce rythme, on prévoit qu'entre 2015 et 2021, les personnes âgées dépasseront (pour la première fois) le nombre d'enfants âgés de 14 ans et moins. Le Québec est déjà rendu là. En 2016, la tranche des 14 ans et moins se chiffrait à 1,29 million d'individus dans l'ensemble de la province.

D'autres projections démographiques indiquent, par ailleurs, que la proportion des personnes âgées devrait croître rapidement jusqu'en 2031, une fois que tous les baby-boomers auront atteint l'âge de 65 ans.

NOMBRE DE QUÉBÉCOIS ÂGÉS DE 65 ANS ET PLUS DE 1986 À 2016 (EN MILLIERS) :

1986	657,8
1991	781,1
1996	869,0
2001	964,3
2006	1 065,1
2011	1 253,6
2016	1 503,9

Source : Statistique Canada

LES CANADIENS ET LES QUÉBÉCOIS vieillissent. Le phénomène n'est pas nouveau, encore qu'il soit préoccupant. Statistique Canada a recensé, en 2016, près de six millions d'individus âgés de 65 ans et plus au pays. À lui seul, le Québec en compte plus d'un million et demi. Quelques années plus tôt, soit en date du 1^{er} juillet 2011, le Canada totalisait déjà cinq millions d'aînés. De ce nombre, 1,4 million avait 80 ans et plus. Au Québec, si la tendance se maintient, les 80 ans et plus passeront de 272 000 personnes en 2006 à 668 000 en 2031, et à 1,01 million en 2056.



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

- Réception des parties communes
- 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



cossettetouchette.com

POPULATION ÂGÉE DANS LES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES DE RECENSEMENT DE MONTRÉAL ET DE QUÉBEC ANNÉES SÉLECTIONNÉES : 1998 À 2010

	1998	2001	2004	2007	2010
MONTRÉAL	424 762	448 737	469 144	501 484	546 793
QUÉBEC	84 489	90 683	95 804	106 404	118 825

Source : Statistique Canada

Elles pourraient alors représenter de 23 % à 25 % des Canadiens en 2036. Ce qui donnerait entre 9,9 millions et 10,9 millions d'ânés. Au Québec, selon le scénario moyen, de 2006 à 2031, la population des 65 ans et plus passera de 1,07 million à 2,26 millions d'individus.

RESTER CHEZ SOI

Statistique Canada fait ressortir, en outre, que la plupart des gens âgés souhaitent demeurer à domicile le plus longtemps possible, et ce, même s'ils souffrent d'un problème de santé (à long terme) limitant leur autonomie. Les autorités publiques sont d'ailleurs favorables aux

soins à domicile et au vieillissement à la maison. Cette approche est généralement moins coûteuse, dit-on.

Mais pour vivre chez elles dignement et en toute sécurité, les personnes aux prises avec un problème de santé chronique ont parfois besoin d'aide. Elles peuvent ainsi demeurer fonctionnelles et vaquer à diverses occupations. Des études ont démontré que « les risques d'une dégradation de l'état de santé, qui peut mener à une institutionnalisation plus rapide, augmentaient sensiblement lorsqu'un ou plusieurs besoins (ex. : soutien et soins à domicile) n'étaient pas comblés ». D'autres études confirment une autre donnée extrêmement im-

portante : les ânés qui reçoivent un plus grand soutien des proches aidants, et qui disposent de soins à domicile, sont moins à risque d'être institutionnalisés.

COPROPRIÉTAIRES ÂNÉS EN CROISSANCE

La copropriété est une option très attrayante pour un nombre accru d'éventuels acheteurs, car elle leur permet d'accéder à la propriété. À ce chapitre, Statistique Canada indique qu'en 2011, le taux d'accessibilité à la propriété, au Québec, atteignait 61,2 %. Il s'agit du plus faible taux au regard des autres provinces. Au niveau national, parmi les ménages propriétaires qui ont acheté un logement entre 2006 et 2011, « environ un sur cinq a choisi un logement en copropriété ».

En résumé, la population canadienne et québécoise continuera de vieillir au cours des prochaines années, ce qui fera fort certainement grossir les rangs des copropriétaires ânés. Il faudra voir l'ampleur qu'aura le phénomène, mais aussi observer les moyens qui seront mis en place pour mieux les encadrer, plus particulièrement les personnes âgées qui ne disposent pas d'une assistance à la hauteur de leurs besoins. □

Multi-Prêts

COMMERCIAL
AGENCE IMMOBILIÈRE

VOTRE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ A BESOIN DE FAIRE DES RÉPARATIONS?

NOUS POUVONS LE FINANCER

Financement à la copropriété pour le fond de prévoyance

Financement disponible à travers le Canada

Contactez-nous pour une soumission

Financements de 500,000\$ et plus

POUR TOUTS VOS BESOINS DE FINANCEMENT MULTI-LOGEMENTS ET COMMERCIAUX

514.748.7738 X 25

info@mpcommercial.ca

www.mpccommercial.ca

SEQUOIA

GESTION IMMOBILIÈRE INC. - PROPERTY MANAGEMENT

LE SPÉCIALISTE DE LA COPROPRIÉTÉ

SAVOIR-FAIRE - RIGUEUR - INTÉGRITÉ

ÉQUIPE BILINGUE

GESTION IMMOBILIÈRE
www.sequoias.ca

244 rue St-Jacques, bureau 40, Montréal H2Y 1L9

Tél. : 514-564-2200 - Fax : 514-788-4688

info@sequoias.ca

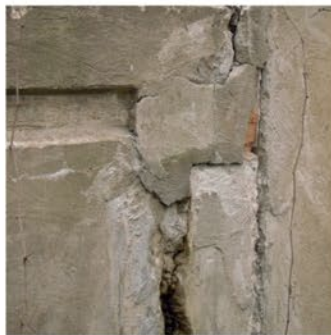


VOTRE BÉTON EST-IL EN MAUVAIS ÉTAT?

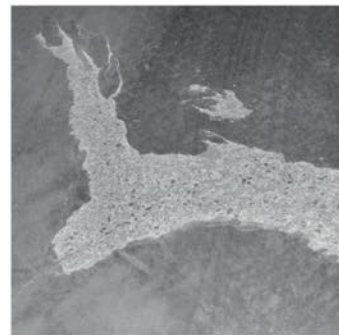
DÉLAMINATION



FISSURES



DÉTÉRIORATION



CONTACTEZ NOS EXPERTS!

T 450 664.4989
1500, rue Marcel-Benoit
Laval (Québec)
groupemagma.ca

**ENSEMBLE
POUR VOIR PLUS LOIN**

MAGMA
RÉFECTION DE BÉTON



DOSSIER
VIEILLIR EN COPROPRIÉTÉ

Jacques Girard

UN EX-ADMINISTRATEUR PHILANTHROPE



LA RÈGLE DU GROS BON SENS devrait toujours être incluse en copropriété. Au-delà des lois qui l'encadrent, certains copropriétaires auraient peut-être intérêt à s'y réinventer et à faire preuve d'imagination, afin que plusieurs problématiques a priori insolubles deviennent gérables.

La plupart des copropriétaires vivent dans l'anonymat le plus total. Ils en ont le plein droit, s'entend, mais dans certaines circonstances, ceux qui ne sont pas portés sur la socialisation gagneraient à mieux connaître leurs voisins.

DES ACTIONS SIMPLES, MAIS PAYANTES

Certains gestes simples à poser ne requièrent aucune disposition légale. Ils pourraient faire la différence dans le mieux-être des copropriétaires âgés. Nul doute que des actions préventives axées sur l'humanisme, voire la compassion, seraient profitables aux syndicats et aux copropriétaires. « Mais pour créer un climat de collaboration et d'entraide au sein d'un immeuble, il faut y mettre du sien », clame Jacques Girard, membre du CA du RGCQ Montréal.

Gestionnaire à la retraite depuis 1994 du ministère des Affaires sociales, Jacques Girard a ensuite assumé le poste d'administrateur de la copropriété où il vivait encore, jusqu'à tout récemment, y siégeant à quatre CA au sein d'une copropriété superficière. L'immeuble abritait 109 condos. Ses collègues au CA lui ont donné carte blanche, afin qu'il mette en place un système d'aide aux aînés en perte d'autonomie, ainsi qu'aux personnes malades.

UN PHILANTHROPE

Jacques Girard avait un don naturel dans l'art d'assister ceux qui sont dans le besoin. Ce talent l'habite toujours. « Je rencontrais quotidiennement les copropriétaires âgés ou fragilisés par la maladie. Je frappais à leur porte et entraais chez eux pour prendre un café. Cette approche me permettait de vérifier si tout allait bien pour eux. Ça les rendait heureux et ils étaient moins enclins à se plaindre d'être seuls, et que personne ne venait les voir. Si j'étais dans l'incapacité d'y aller, j'envoyais le concierge à ma place », précise-t-il.

L'idée consistait à leur apporter du réconfort et à les soutenir, au besoin, afin qu'ils se sentent en sécurité et bien entourés. « À mon avis, il est nécessaire d'instituer cette politique dans une copropriété, car il en va de la sécurité des copropriétaires. Certaines personnes âgées en perte d'autonomie peuvent déraiper et perdre le sens des réalités. Il en résulte parfois des sinistres (ex. : dégâts d'eau et incendie) qui pourraient être extrêmement dommageables », ajoute-t-il.

Malheureusement, d'autres doivent faire leur deuil d'une vie autonome. Il faut intervenir pour les convaincre d'aller vivre en résidence, où ils seront adéquatement pris en charge. Cela s'est produit avec une dame très âgée, dont personne ne voulait s'occuper, incluant la famille. « Elle était livrée à elle-même », se souvient Jacques Girard, qui a contacté la curatelle publique.

CONNAÎTRE LES COPROPRIÉTAIRES

Selon lui, il ne fait aucun doute que les administrateurs doivent connaître leurs copropriétaires. Qu'est-ce qu'ils font dans la vie? Ont-ils des problèmes particuliers?

Voilà quelques-unes des questions importantes à se poser. « Les administrateurs doivent également s'intéresser aux aînés qui vivent dans l'immeuble », insiste Jacques Girard, qui en a vu des choses en copropriété, par exemple des bouteilles d'alcool vides trouvées ici et là dans les parties communes de la copropriété. « Nous avons rapidement constaté qu'outre l'alcoolisme, certains copropriétaires y consommaient des drogues. Personne ne le réalisait, mais ces gens représentaient une menace potentielle », relate Jacques Girard.

S'il se trouve des personnes en difficulté ou problématiques dans une copropriété, par extension, il y aura forcément des problèmes à résoudre. Il fut un temps où même des motards ont habité l'immeuble. Ils s'adonnaient à la prostitution dans des condos qu'ils avaient loués, ainsi qu'au trafic de drogues. Pour que cessent ces activités, Jacques Girard s'est adressé à la Gendarmerie royale du Canada. Des agents ont ensuite surveillé les allées et venues des personnes ciblées, puis ont procédé à leur arrestation.

Jacques Girard en a tellement pris sur ses épaules qu'au bout d'un moment, il a failli s'épuiser. Mais peu importe, l'objectif ultime consistait à s'assurer que la copropriété tournait rondement. Tout cela n'a fait qu'améliorer l'état des lieux, ce que les copropriétaires n'ont pu qu'apprécier et reconnaître à sa juste valeur. □



Gestion de Syndicats de copropriété

Évaluation de valeur assurable de copropriété

Notre expertise et notre intégrité

sauront répondre à tous vos besoins.



info@hpdg.ca / www.hpdg.ca

Tél. : **514-276-8717** / Fax : **514-276-8797**

1996, rue Laurier Est, Montréal (Qc) H2H 1B6



SOUTIEN AUX PERSONNES ÂGÉES UNE APPROCHE À REVOIR



LA PLUPART DES COPROPRIÉTÉS n'ont rien prévu à l'égard des aînés, que ce soit sur le plan légal, ou en vertu d'initiatives mises en place par un syndicat de copropriétaires. Le constat n'est guère différent dans une déclaration de copropriété, qui ne renferme aucune disposition visant à protéger les personnes âgées, voire à les encadrer, au besoin.

FAIRE VALOIR SES DROITS

Les aînés peuvent toutefois s'en remettre à la Charte des droits et libertés de la personne, advenant qu'ils soient discriminés par leur syndicat pour diverses raisons, notamment un handicap physique. Ce même syndicat n'aurait d'autre choix que de plier, dans le cas où le tribunal accorderait un droit d'exception à un copropriétaire âgé, en lui permettant, par exemple, d'avoir un espace de stationnement situé plus près de l'entrée principale de l'immeuble où il vit.

Les syndicats de copropriétaires sont-ils à ce point dépourvus pour faire face aux aînés? Peut-être pas autant qu'on pourrait le croire. « Il serait intéressant d'imaginer des mesures à mettre en place, afin qu'un syndicat puisse mieux composer avec eux », met en perspective M^e Marie-Cécile Bodéüs, avocate au cabinet de Grandpré Joli-Coeur. Actuellement, la majorité des administrateurs de copropriété ne sont pas proactifs en cette matière. Ils gèrent les situations critiques lorsqu'elles se présentent.

Pour mieux y faire face, certains syndicats ont instauré une politique d'inspection périodique des appartements. Cette initiative est décrétée, bien souvent, à la suite d'importants dégâts d'eau qui surviennent à répétition dans une copropriété. On peut ainsi vérifier si le chauffage des bains et des douches est adéquat, et dans quel état se trouve un système de gicleurs ou une tuyauterie. Ces inspections permettent, aussi, d'identifier les copropriétaires en difficulté.

NÉGLIGENCE

Les personnes âgées dont la perte d'autonomie s'accroît, ou qui perdent subitement leur conjoint sont enclines à se laisser aller. Si, en plus, elles doivent composer avec une mémoire défaillante, ainsi que d'autres facultés cognitives qui s'étiolent à un rythme accéléré, leur insouciance ne fera que croître. À moins d'être assistées par des aidants naturels, ces personnes pourraient devenir négligentes et provoquer un sinistre (ex. : dégât d'eau et incendie). Il s'ensuivrait, presque inévitablement, un déluge de plaintes formulées par plusieurs copropriétaires. « Si un syndicat ne peut prendre en charge lui-même l'aîné responsable d'un sinistre, il devra alerter ses proches, à la condition d'avoir leurs coordonnées. Il est par conséquent crucial d'inscrire ces informations au registre de la copropriété », insiste Marie-Cécile Bodéüs.

SYLLOGOMANIE

En situation extrême, les administrateurs d'une copropriété pourront entreprendre des démarches auprès d'un CLSC, voire d'une autre instance relevant du réseau québécois de la santé, s'ils jugent qu'un aîné représente un risque pour lui-même ou pour les autres occupants d'un immeuble. Parmi les copropriétaires qui suscitent des craintes figurent les personnes atteintes de syllogomanie. Ce trouble psychologique s'exprime à travers une accumulation compulsive d'objets, parmi lesquels se trouvent des journaux et d'autres produits inflammables, mais aussi certaines matières qui, à la longue, dégagent des odeurs pestilentielles. Les unités concernées deviennent insalubres et peuvent être à l'origine d'un incendie.

Marie-Cécile Bodéüs se souvient d'une procédure judiciaire qu'elle a dû entreprendre, à la demande d'un syndicat, contre une copropriétaire dont l'appartement était envahi par les insectes. Ces derniers migraient dans d'autres condos. « Elle avait accumulé un amoncellement d'ordures, si bien que l'unité était devenue insalubre », dit-elle. Les démarches légales ne se sont pas rendues à terme, car un proche s'est occupé de la dame en question. Cette dernière a été placée en institution, car elle ne pouvait visiblement plus vivre seule dans son condo.

DÉGÂTS D'EAU

« Malheureusement, la gestion des copropriétaires aînés sort complètement du champ d'expertise des syndicats de copropriétaires », affirme Marie-Cécile Bodéüs. Cela dit, au-delà des copropriétés qui doivent composer avec des aînés parfois mal en point, la société québécoise tout entière est interpellée par le vieillissement de la population. Le gouvernement québécois essaie tant bien que mal de faire face au phénomène. Mais jusqu'à présent, force est d'admettre que le soutien offert aux personnes âgées représente, encore et toujours, l'un des maillons faibles de notre société. □

*Inspection Loi 122

*Préréception *Certificat d'état d'immeuble *Fonds de prévoyance *Plans et devis de structure



La solution totale pour le bâtiment!

15 ans d'expérience. Membre de l'OIQ.

www.prospec-plus.com

514-271-9635

Désormeaux Patenaude Inc., cabinet comptable spécialisé en copropriété, vous offre tous les services comptables dont vous avez besoin:

- 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
- Consultations diverses

Nous offrons nos services à travers la province.

Aline Désormeaux CPA, CA, Adm.A
adesormeaux@dpcpa.ca
Extension: 207

Jasmin Patenaude Adm.A
jpatenaude@dpcpa.ca
Extension: 204



désormeaux
patenaude inc.

1312 rue Sherbrooke Est
Montréal, Qc H2L 1M2

514 522-2232, option 2

Informez-vous sur notre programme de protection du patrimoine collectif pour copropriétés, un service unique d'accompagnement avantageux.

COMPÉTENCES STRATÉGIQUES

- Ingénieurs et technologues d'expérience
- Évaluateurs agréés pour valeur assumentielle
- Inspecteurs agréés par l'A.I.B.Q.

EXPERTISE TECHNIQUE

- Rapport d'état d'immeuble
- Inspection des façades et parcs de stationnement
- Étude de fonds de prévoyance
- Carnet d'entretien des systèmes mécaniques

SOLUTIONS INNOVATRICES

- Balayage de dalles en béton par géoradar
- Relevé ultra-haute résolution des façades d'immeubles
- Thermographie infrarouge

OPTIMISATION DES COÛTS

- 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

VOTRE BÂTIMENT N'EST PLUS CONFORME AUX NORMES? VOICI CE QUE VOUS POUVEZ FAIRE POUR Y REMÉDIER:

ACCOMPAGNEMENT
EN

**5 étapes
SIMPLES**



- 1 RENCONTRE
D'ÉVALUATION**
- 2 ÉTUDE DE CODES
ET NORMES**
- 3 DÉPLOIEMENT DES
PROFESSIONNELS**
- 4 ANALYSE ET
RAPPORT**
- 5 MISE EN OEUVRE
DU CHANTIER**

PLUS DE

50ans
D'EXPIÉRIENCE

**EXPERTS EN RÉAMÉNAGEMENT & RÉNOVATION
D'ESPACES COMMUNS**

**TRAVAUX D'INTÉRIEUR OU D'EXTÉRIEUR TELS QUE
TERRASSES ET ÉQUIPEMENTS COMMUNS.**

BESOIN DE FINANCEMENT?

NOUS TRAVAILLONS EN PARTENARIAT AVEC DES INSTITUTIONS FINANCIÈRES RECONNUES POUR OFFRIR DES PRÊTS SERVANT À LA RÉNOVATION AINSI QUE LA MISE AUX NORMES DE VOTRE BÂTIMENT. COMMUNIQUEZ AVEC NOUS POUR UNE ÉVALUATION DE VOTRE PROJET.



MAINTIEN À DOMICILE DES AÎNÉS REVENU QUÉBEC OFFRE UN CRÉDIT D'IMPÔT

Par Aline Désormeaux, CPA, CA, Adm. A.



AFIN D'ENCOURAGER la population vieillissante à résider le plus longtemps possible à domicile, Revenu Québec a créé le crédit d'impôt pour maintien à domicile des aînés. Les frais admissibles au crédit comprennent autant les dépenses d'une maison résidentielle que d'une copropriété. Cependant, le calcul du crédit est différent.

POUR LES PROPRIÉTAIRES DE CONDO

Votre quote-part du coût des services pour certains entretiens mineurs donne droit au crédit. La liste des services admissibles mentionnés sur le formulaire TP1029.MD.5 comprend, par exemple, l'entretien ménager, le balayage, l'époussetage, le nettoyage des tapis, le nettoyage des conduits d'aération et le ramonage de cheminée. La liste inclut également les travaux mineurs à l'extérieur de la résidence, soit : le nettoyage des fenêtres et des gouttières, l'entretien de la piscine, l'entretien et la fertilisation du gazon, l'entretien des haies et des plates-bandes, l'émondage d'arbres, le déneigement et l'enlèvement des ordures. Les fournitures et les produits de nettoyage ne sont pas admissibles.

Ce sont les administrateurs ou le gestionnaire qui font le calcul des dépenses admissibles en remplissant le formulaire TP1029.MD.5. Ils ont l'obligation de le remplir et de le transmettre aux copropriétaires de 70 ans ou plus qui en font la demande, au plus tard le dernier jour de février de l'année civile qui suit celle pour laquelle la personne âgée a demandé qu'on lui fournisse le formulaire. À défaut d'obtempérer à la demande, la loi prévoit une pénalité de 25 \$ par jour de retard, jusqu'à concurrence de 2 500 \$.

POUR LES LOCATAIRES

Si vous êtes locataire d'un condo, le montant des services admissibles sera de 5 % du loyer mensuel, jusqu'à concurrence d'un loyer de 600 \$ par mois.

POUR TOUS

Il faut ajouter à ces coûts, les frais non inclus aux charges de copropriété ou aux frais de location, par exemple l'entretien ménager, l'habillage, etc.

QUI PEUT DEMANDER LE CRÉDIT

Pour être admissible au crédit, il faut avoir atteint l'âge de 70 ans avant la fin de l'année civile ou en cours

d'année advenant un décès. Si vous formez un couple fiscal avec votre conjoint et que vous avez tous les deux 70 ans ou plus, un seul de vous deux peut réclamer le crédit.

PARLONS CHIFFRES

En 2016, le crédit d'impôt remboursable est égal à 34 % (il sera de 35 % en 2017) des dépenses admissibles. Le maximum des dépenses admissibles s'élève à 19 500 \$ par personne du couple (25 500 \$ si la personne âgée de 70 ans ou plus est non autonome). Le crédit maximal est donc de 6 630 \$ par personne (8 670 \$ si la personne est non autonome). Le crédit est réduit de 3 % de la portion du revenu familial qui dépasse 56

515 \$ en 2016. Cependant, le crédit d'impôt n'est pas réduit du revenu familial lorsqu'il est calculé pour une personne considérée non autonome.

EXEMPLE DE CALCUL DU CRÉDIT

En 2016, Pierre-Paul a un revenu de 30 000 \$ et sa conjointe Emmanuelle, de 10 ans sa cadette, jouit aussi d'un revenu de 30 000 \$. Pierre-Paul a eu 70 ans le 31 juillet. Ils habitent en copropriété et selon les informations du TP1029.MD.5, leur quote-part des dépenses admissibles est de 3 000 \$, qu'ils ont payé chacun moitié-moitié. Ils ont également recours à la popote roulante, qui coûte 1 000 \$ pour Pierre-Paul d'août à décembre et 500 \$ pour Emmanuelle durant la même période. □

Calcul du crédit (selon l'annexe J de la déclaration fiscale de Pierre-Paul pour 2016)

Coût des services en copropriété selon le formulaire

TP1029.MD.5 3 000 \$

Coût de la popote roulante pour Pierre-Paul (Emmanuelle n'y a pas droit car elle n'a pas 70 ans) 1 000 \$

Total 4 000 \$

Taux du crédit en 2016 X 34 % 1 360 \$

Revenu familial 60 000 \$

Moins : seuil au-delà duquel le crédit diminue (seuil de 2016) 56 515 \$

Excédent du revenu familial net 3 485 \$

X 3 % (104)

Crédit remboursable par Revenu Québec 1 256 \$

Versement anticipé

Vous pouvez demander le crédit par anticipation en remplissant le formulaire de demande de versements anticipés TPZ-1029.MD.8 si vous possédez un condo et le formulaire TPZ-1029.MD.7 si vous êtes locataire.

Profitez de ce crédit, ils sont de plus en plus rares.



DOSSIER VEILLIR EN COPROPRIÉTÉ

Aide aux aînés

FAIRE PREUVE D'HUMANISME



La relation entre Luc Maurice et les aînés repose sur une histoire de cœur.

Luc Maurice a développé une sensibilité particulière à l'égard des aînés. Il se met à leur place pour mieux les comprendre. Cet état d'esprit lui confère une position enviable dans le segment des résidences pour retraités. Depuis 1998, ce promoteur immobilier a bâti 24 complexes haut de gamme un peu partout au Québec. Sept autres sont actuellement en construction.

LES RÉSIDENCES DU GROUPE MAURICE offrent deux options aux personnes du troisième âge, soit d'acheter un condo, soit de louer un appartement, incluant divers services qui s'y rattachent. Il ne vend pas de copropriétés traditionnelles, au sein desquelles l'assistance auprès des personnes dans le besoin est pratiquement inexistante.

N'empêche, l'homme comprend parfaitement la situation vécue par des personnes seules, en perte d'autonomie, qui sont parfois laissées à elles-mêmes dans leur appartement. *Condoliaison* s'est entretenu avec lui.

Monsieur Maurice, quelle est votre opinion à propos des aînés qui vivent en copropriété?

Cette formule d'habitation représente un excellent choix de vie pour eux. La sécurité et les services divers (ex. : ascenseurs et conciergerie) y sont accrus. Il a été démontré, statistiquement parlant, que la copropriété reporte à plus tard leur entrée en résidence, car les aînés peuvent y maintenir un certain niveau d'autonomie pendant une plus longue période. Ne pas avoir à entretenir soi-même sa propriété, que ce soit pendant la saison chaude ou froide, explique aussi pourquoi la copropriété participe à leur bien-être.

Et qu'en est-il des copropriétaires âgés en perte d'autonomie, par exemple ceux qui sont atteints de la maladie d'Alzheimer ou de démence?

Sans vouloir généraliser, je dirais que lorsque les capacités cognitives d'une personne sont en déclin, on entre dans un autre monde. À mon avis, offrir des soins à domicile ponctuels aux personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer, ou d'autres maladies qui affectent le cerveau, n'est pas suffisant. À moins que des aidants naturels assurent une présence assidue.

Est-il exact d'affirmer que de nos jours, les copropriétaires dont les capacités cognitives sont affectées augmentent en nombre?

Tout à fait! C'est également le cas dans d'autres types de logements que les appartements détenus en copropriété. Malheureusement, la réglementation qui encadre les résidences pour retraités ne s'applique pas aux copropriétés. Les lois sont ainsi faites. Je m'explique mal pourquoi les travailleurs du domaine de la santé, au Québec, n'interviennent que très rarement auprès d'une personne qui est propriétaire. Le scénario est souvent différent dans un appartement locatif, où ils pourront entrer pour venir en aide à une personne dans le besoin. Pourtant, il n'y a aucune différence entre un condo et un logement locatif.

Les syndicats de copropriétaires qui accueillent des aînés dans leur immeuble ne savent généralement pas quoi faire avec eux, plus particulièrement si ces derniers ont besoin d'assistance. Qu'en pensez-vous?

Dans un immeuble de logements locatifs, le propriétaire peut s'adresser à un travailleur social pour l'aider à gérer ce genre de situation. Mais un syndicat de copropriétaires n'a généralement pas ce réflexe. Cela dit, reloger une personne qui n'est plus en mesure d'assurer sa propre sécurité, ou qui pourrait mettre en jeu celle des autres, sera beaucoup plus difficile. Bien souvent, une copropriété devra s'en remettre à un avocat pour faire bouger les choses. Selon moi, il ne devrait pas y avoir de différence entre un locataire et un copropriétaire.



GESTA CONSEIL inc.
GESTION DE COPROPRIÉTÉS/CONDO MANAGEMENT

NOTRE EXPERIENCE
A VOTRE SERVICE

www.gestaconseil.com
info@gestaconseil.com

Desservant la grande région de Montréal

GESTIONNAIRES MEMBRES




HÉLÈNE WOODS MBA
Associée principale
(514) 616-6226



PLANIFIKA

- › Certificat d'état d'immeuble
- › Étude de fonds de prévoyance
- › Carnet d'entretien

planifika.net



Cette inaction peut entraîner des effets encore plus pervers. À titre d'exemple, lorsqu'un copropriétaire laissé à lui-même se retrouve en détresse, il pourrait chercher à s'isoler et à se cacher dans son condo, voire dans son appartement locatif, afin d'éviter d'être repéré.

Vous dites que l'État a prévu diverses mesures pour venir en aide aux personnes en difficulté, dont celles qui se trouvent dans la catégorie des aînés?

Oui, et je dois avouer qu'à ce chapitre, le ministère de la Santé et des Services sociaux fait un boulot remarquable. Il a déployé des équipes de travailleurs sociaux qui, à mes yeux, sont de véritables magiciens. Ils peuvent faire face à l'adversité avec brio. Pour leur part, certains corps policiers ont créé des équipes communautaires qui aident les personnes dans le besoin, et qui sont spécialement formées pour assister les aînés.

Qu'est-ce que le gouvernement pourrait faire afin d'améliorer la situation en copropriété?

À mon avis, il ne faut pas s'en remettre au gouvernement en toutes circonstances. Je dirais plutôt que les gestionnaires de copropriété, tout autant que les gestionnaires d'immeubles en général, devraient être formés pour être en mesure d'interagir avec une clientèle d'aînés dans le besoin. Les administrateurs pourraient suivre une formation eux aussi. Nul besoin d'avoir un doctorat en gériatrie pour intervenir efficacement auprès d'eux. Être sensible à leur égard et savoir quoi faire, le cas échéant, serait déjà un plus inestimable.

De leur côté, est-ce que les promoteurs de condos pourraient faire quelque chose?

Vouloir institutionnaliser le milieu de l'habitation résidentielle n'est pas souhaitable. Au contraire. Cela dit, les promoteurs pourraient prévoir certains aménagements dans les condos qu'ils construisent, de sorte qu'à un âge plus avancé, les acheteurs qui y vivent toujours puissent en bénéficier. À titre d'exemple, installer des drains dans les salles de bain serait une excellente initiative. On réduirait d'autant plus les risques de dégâts d'eau. Des barres d'appui seraient également appropriées dans les bains et les douches. On prévoit déjà ces mesures dans les résidences pour retraités. Pourquoi ne le ferions-nous pas en copropriété?

On répète souvent que pour bien vieillir, il faut se maintenir en bonne forme physique.

Je suis entièrement d'accord avec cet énoncé. La perte d'autonomie chez les aînés n'est pas seulement causée par une dégénérescence cognitive, mais également par le fait d'une condition physique amoindrie. Les chutes, et plus particulièrement les fractures de hanche, sont un grand classique chez les personnes âgées. Or, pour en réduire les risques, il faut être en forme et maintenir sa masse musculaire. Se fracturer une hanche signifie un séjour prolongé à l'hôpital, et possiblement un décès à court

terme pour plusieurs aînés qui en sont victimes. Une fois rendu à un âge avancé, il faut bouger régulièrement afin d'éviter les hospitalisations.

En terminant, vous dites que la vie en copropriété suppose une certaine confrérie entre voisins?

Chacun a le droit à sa solitude et à sa vie privée, bien entendu, mais est-ce que la vie en copropriété ne serait pas plus profitable dans un cadre plus communautaire? Il serait peut-être bon d'apprendre à connaître ses voisins et de favoriser l'entraide, plutôt que de vivre dans l'anonymat. Cogner à la porte de l'appartement d'une personne fragilisée par l'âge ou la maladie, pour s'enquérir de son état de santé, ne coûte pas cher et fait du bien. Les choses simples sont faciles à appliquer. Et elles sont très valorisantes pour ceux qui les mettent en pratique. En somme, le gros bon sens devrait avoir préséance en copropriété, ce qui créerait une meilleure dynamique au sein d'une collectivité de copropriétaires. □

MAÎTRES D'ŒUVRE EN BÂTIMENT EXISTANT

RSB effectue des travaux de rénovation, d'après-sinistre et d'étanchéité dans la Grande Région de Montréal.

Nous collaborons avec un vaste réseau de partenaires spécialisés pour offrir un service de qualité. Tous évalués et qualifiés grâce à la certification RSB, nos partenaires et notre garantie de satisfaction vous assurent un service clé en main.



RÉNOVATION



APRÈS-SINISTRE



ÉTANCHÉITÉ



RSB
LES MAÎTRES D'ŒUVRE

2430, Boul. Lapinière, Suite 100, Brossard, Québec J4Z 2L7
T 450.466.7318 F 514.312.6202
LIGNE D'URGENCE 24H/24 717 - 514.373.6744
www.rsbspecialistes.com




RBQ: 5677-7725-01



GROUPE
STRUCTSULT INC.

Réfection de béton | Imperméabilisation | Entrepreneur général

Serge Laporte

CHARGÉ DE PROJETS

514 797-3383

slaporte@structsult.com

télécopieur : 450 477-2086



GESTIONESP

CONDOS & IMMOBILIER

Éric St-Pierre

Gestionnaire de condo
et immobilier

T. 514.546.6131

C. Gestionesp2013@gmail.com
W. gestionesp.com

BOILY L^{TÉE}

Plus de 25 ans en affaire

85 Boulevard Crémazie Ouest
Montréal, QC / H2N 1L3
514. 388. 4228



estimation gratuite

lavage-de-vitre.com

Lavage de vitres en hauteur Copropriété

Lavage de vitres en hauteur

- Lavage de vitres en hauteur copropriété
- Lavage de vitres endroits restreints
- Lavage de vitres avec Nacelle, jusqu'à 4 étages
- Lavage de vitres avec Grue, jusqu'à 14 étages
- Lavage de vitres avec Plateforme Modulaire
- Lavage de vitres (édifices en hauteurs jusqu'à 50 étages)
- Traitement biologique contre les araignées et autres insectes



lavagepression.com

boilyentretienimmeubles.com

Nettoyage à haute pression et à vapeur. Enlèvement des graffitis



Déneigement
Le déneigement est disponible dans certains secteurs seulement



Entretien paysager

nettoyage-de-tapis.ca

Ménage quotidien des aires communes de copropriétés



Spécialité | Espaces communs de Copropriétés Camions usines

Pour vos nettoyages de tapis et meubles rembourrés offrant une performance unique avec VAPEUR DE 250 DEGRÉS

Nettoyage de tapis



RGCQ – Colloque automnal 2016

La dernière édition du colloque du RGCQ sur les travaux en copropriété, présentée par Akitronic, a réuni plus de 200 personnes le 12 novembre 2016, à Laval

GRÂCE À UN PANEL DE CONFÉRENCIERS à la fois pédagogiques et experts, les participants ont pu parfaire leurs connaissances sur toutes les étapes des travaux en copropriété. Les présentations d'une grande qualité ont abordé des sujets variés, allant du fonds de prévoyance au choix de l'entrepreneur en passant par la répartition du coût des travaux.

Robert Demers, président d'Akitronic, a ouvert le colloque en présentant les avantages du système de détection des fuites d'eau que propose sa compagnie aux copropriétés. Réjean Touchette, président de Cossette & Touchette et administrateur du RGCQ, a ensuite exposé aux participants l'importance de l'étude de fonds de prévoyance pour préserver la valeur de l'immeuble. Benoit Allaire, technologue professionnel et président de ALLB, a démontré toute l'utilité des carnets d'entretien pour conserver le bâti et optimiser les travaux dans l'immeuble.

Pour clore la matinée, Yves Joli-Coeur, avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, a apporté un éclairage juridique sur les travaux en copropriété. Sa conférence a notamment traité de la répartition des coûts et de la responsabilité d'engager les travaux en fonction de leur nature (remplacement, amélioration, urgence) et de leur emplacement (partie commune, partie commune à usage restreint, partie privative). André Bourassa, architecte chez Bourassa Maillé Architectes et administrateur du RGCQ, a partagé son



Plusieurs partenaires et conférenciers se sont donné rendez-vous lors du dernier colloque du RGCQ, dont Georges Fallah, architecte, Clément Lucas, avocat en droit de la copropriété, André Delage, membre du CA du RGCQ, Jan Towarnicki, président du CA du RGCQ, Yves Joli-Coeur, avocat (Ad. E.) et secrétaire général du RGCQ, Réjean Touchette, T.P. et membre du CA du RGCQ, Benoit Allaire, T.P., Robert Demers, président d'Akitronic, Martin Vachon, conseiller principal du Centre de perfectionnement ESG UQAM, Laurent Émery, directeur général du RGCQ, ainsi que Guillaume Houle, conseiller communications et affaires publiques chez GCR.

expérience pour aider les participants à choisir le bon entrepreneur, en fonction de leurs attentes et des travaux à réaliser. Enfin, Georges Fallah, architecte et président de G.A.P. Immeubles inc., et Clément Lucas, avocat chez de Grandpré Joli-Coeur, ont présenté les meilleures

pratiques pour éviter les délais, les défauts et les extras pendant et après les travaux.

Le colloque s'est conclu par la traditionnelle table ronde, pendant laquelle les participants ont pu poser des questions aux conférenciers réunis sur scène. □

David Ménassé, Adm.A
Président

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

Une équipe de professionnels à votre écoute et à votre service

321, boulevard Curé-Labelle, Laval, Québec H7L 2Z9
T 450 625-2210 poste 229 / 514 843-8481 F 450 625-2781
davidmenasse@e-propri-gestion.com www.e-propri-gestion.com

Georges Fallah,
Architecte
Expert en Enveloppe du Bâtiment

5981, chemin Forest
Terrebonne, Québec
J7M 1M5
Tél: (514) 946 8807
Fax: (450) 478 4932

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

Une formation couronnée de succès

LE 3 DÉCEMBRE DERNIER se tenait la première édition de *L'ABC de l'administrateur* dans la région de l'Outaouais. Trois volets furent abordés pendant cette formation : les considérations touchant la déclaration de copropriété, dont la section traitant du règlement d'immeuble, les organes d'un syndicat de copropriété que sont le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires, ainsi que le fonctionnement d'un syndicat, à savoir son cadre financier, les travaux qui seront réalisés dans son immeuble, les questions liées à l'assurance de dommages et à la fiscalité.

Cette première édition, qui se déroulait sous la direction de M^e Ludovic Le Draoullec, avocat chez de Grandpré Joli-Coeur, comptait sur la présence de 22 participants des environs.

L'ABC de l'administrateur, première d'une série de nouveautés dans la région, était organisée par le RGCQ Outaouais, dont le président est M. Jean-Pierre Bouchard. □

FORMATION TOUT SUR L'ASSURANCE CONDO Le 5 mai 2017

À Gatineau aura lieu le 5 mai prochain une formation traitant d'un sujet d'actualité, soit l'assurance pour copropriété. Donnée par M^e Yves Joli-Coeur, avocat émérite spécialisé en copropriété, cette formation abordera notamment les obligations du syndicat, les assurances requises, les couvertures et garanties, la récupération de la franchise auprès des copropriétaires fautifs ainsi que la gestion d'un sinistre.

Pour plus d'information ou pour vous inscrire, écrivez à l'adresse suivante : gatineau@rgcq.org.



LAMARQUE
GESTION IMMOBILIÈRE



GESTION & ADMINISTRATION DE COPROPRIÉTÉS

RÉGION DE QUÉBEC

- Gestion complète et personnalisée de votre syndicat
- Service à la clientèle
- Entretien du bâtiment
- Services administratifs et financiers
- Urgence 24/7

1694, 1^{re} avenue, Québec (Québec) G1L 3L6

581.742.7772 | info@gestionlamarque.com | gestionlamarque.com

Nous offrons une expérience client supérieure

Au premier abord, les affaires peuvent être une simple série de transactions. Mais en fait, tout est histoire de relations : relations avec les administrateurs, les fournisseurs, et surtout, avec les copropriétaires.

GESTION IMMOBILIÈRE | PROPERTY MANAGEMENT

Une équipe avec plus de 25 ans d'expérience.

- Gestion active et impliquée
- Proactivité
- Rigueur et expertise
- Transparence
- Axée sur l'excellence
- Innovation

Nous bâtissons des communautés que nos clients sont fiers d'appeler leur chez-soi.

Clearsights

GÉRER AVEC CONFIANCE | MANAGE WITH CONFIDENCE

www.clearsights.com | service@clearsights.com | 514-972-7892



M^e Michel Paradis
Président, RGCQ Québec
Téléphone : 418 925-7100
Courriel : quebec@rgcq.org

La qualité de la construction des immeubles en copropriété

Un grave problème qui doit être abordé par l'État

Par M^e Michel Paradis, président, RGCQ Québec

LA CONSTRUCTION d'un immeuble à habitations collectives destinées à être revendues pose certainement un grand défi pour les promoteurs et les entrepreneurs qui travaillent sur ces projets. Les coûts doivent être contrôlés et les délais de livraison, respectés.

Malheureusement, il arrive trop souvent de constater qu'à la livraison du produit fini, la qualité attendue n'est pas au rendez-vous. L'entrepreneur, qui n'a pas fait surveiller son chantier prétextant un coût trop élevé des professionnels architectes ou ingénieurs, assume lui-même tous les choix lors de la construction. Ainsi, il utilise des matériaux nouveaux, inconnus de lui, dont il ignore les règles d'installation ou même si ce type de matériau est approprié pour sa construction. Il se fie davantage à ses sous-traitants, et ne vérifie pas adéquatement leur travail. Serré par les délais, il prend des décisions de substitution aux plans de construction, qui ont parfois des effets néfastes sur l'immeuble construit.

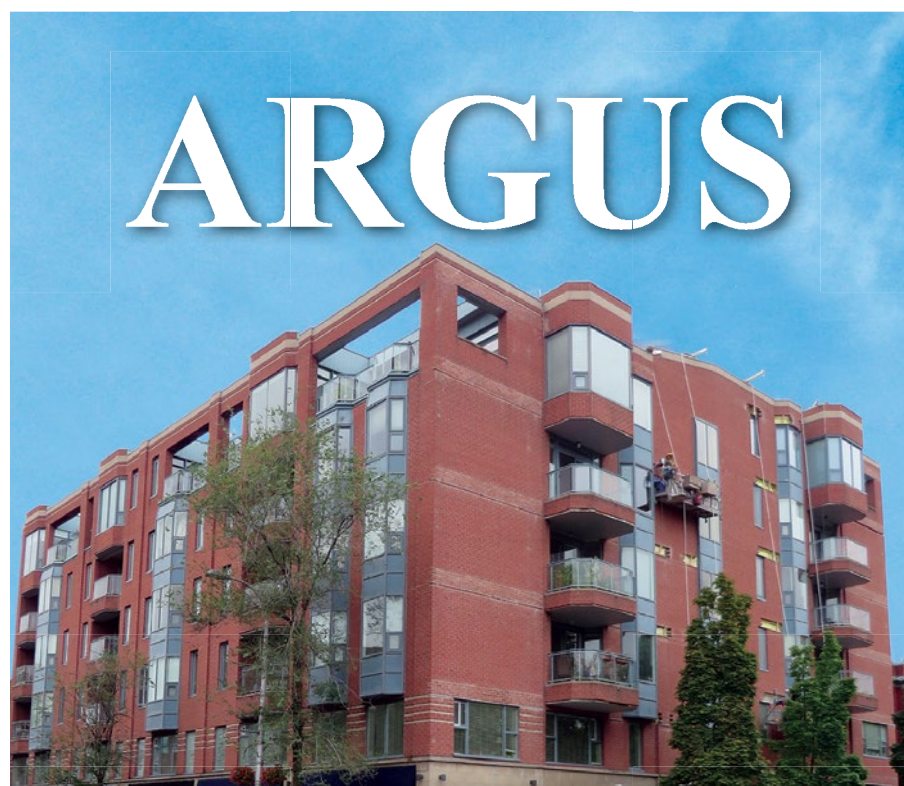
Et où est l'État dans tout cela pour protéger les acheteurs de ces immeubles souvent mal bâtis? Les autorités municipales contrôlent l'émission des permis, mais ne sanctionnent pas le promoteur, si l'immeuble construit n'est pas conforme; c'est même souvent les syndicats et les copropriétaires qui se retrouvent aux prises avec les défauts de conformité aux règlements municipaux de l'immeuble, alors que le promoteur a fermé sa compagnie.

Les lois québécoises ne forcent pas les promoteurs à faire surveiller leurs chantiers par des professionnels architectes ou ingénieurs (bien que les experts en droit de la copropriété ne cessent de rappeler que ce serait essentiel). La Régie du bâtiment du Québec a des pouvoirs et des ressources très limités pour surveiller les entrepreneurs. Bref, les chantiers de construction de copropriétés dans la province sont pratiquement laissés au bon gré des entrepreneurs qui y font la pluie et le beau temps.

Pour les plus petits immeubles, qui ont la « chance » de bénéficier d'un plan de garantie, il y a eu une éclaircie en 2015, alors que le gouvernement a – enfin – enlevé des mains des seules associations de constructeur la gestion de ces plans, afin que les acheteurs soient mieux protégés. Mais un plan de garantie n'est pas une panacée; essentiellement, l'objectif ultime est de forcer l'entrepreneur qui a fait de mauvais travaux à les corriger lui-même. Sera-t-il un meilleur entrepreneur pour réparer que pour construire?

L'État québécois doit rapidement réagir et adopter, tout au moins, les mesures que le Groupe de travail sur la réforme du droit de la copropriété lui a suggérées. Plus encore, l'Assemblée nationale doit revoir le plus rapidement possible les lois qui encadrent la construction d'im-

meubles à logements multiples destinés à la revente, car des milliers de personnes se retrouvent chaque année dans des immeubles défectueux, sans recours autres que de payer eux-mêmes pour les réparations majeures alors requises. □



ARGUS

PROBLÈMES...
Infiltrations d'eau ? | Maçonnerie ? | Calfeutrage ?

514 624-6536

- Experts en consolidation, reconstruction de structures et parements de brique, pierre, béton
- Solutions aux problèmes :
 - D'infiltrations d'eau - Tirage de joints - Vices de construction - Enduits protecteurs et étanchéité
 - Éclatements et fissures - Calfeutrage de très haute qualité avec garantie
- Rénovations intérieures suite aux dommages causés par infiltrations d'eau.
- Spécialistes : édifices en hauteur

Licence RBQ : 2543-4697-04

arguss@videotron.ca • www.argusconstruction.ca

RÉGION DE MONTRÉAL

ARCHITECTES

G.A.P. Immeubles inc.
Petrona Architecture
Planifika
Zaraté + Lavigne Architectes

ARPEUTEURS-GÉOMÈTRES

Cusson & Létourneau
Labre & Associés

ASCENSEURS

Schindler Ascenseurs Corporation

ASSURANCES

Accent Solutions d'Assurances
Alpha Risk management
Assurances ML
BFL Canada Risques et Assurances Inc.
Desjardins Assurances Entreprises
Dubé Cooke Pedicelli
Groupe SCR, Soly, Chabot, Ranger Ltée
Inversa, Assurances
et services financiers
La Capitale Assurances générales
La Capitale Assurances – Yvan Montplaisir
Lareau, courtiers d'assurance
Les Assurances Gaudreau Demers et Ass.
Lussier Dale Parizeau Inc.
SSQ Auto – Assurances Accès Générales
SSQ Auto – Assurances Christian Tardif

AVOCATS

Chianetta Avocats
de Grandpré Joli-Coeur s.e.n.c.r.l.
Papineau Avocats inc.
M^e Pierre Zeppettini

BÉTON

Dumoulin et Associés
Les Cimentiers MC
Réfection Magma

BORNES DE RECHARGE

AddÉnergie

CALFEUTRAGE

Calfeutrage Élite
MK Calfeutrage
Monsieur Caulking

CHAUFFAGE/CLIMATISATION

Navada

CHAUFFE-EAU

Hydro Solution

COMPTABLES

Désormeaux Patenaude, CPA
Sassi Comptable Professionnel agréé

CONCIERGERIE/PORTIERS

Seproli

DÉCONTAMINATION

Hygienaction Inc.

DÉFIBRILLATEUR

Voisins à cœur/Groupe Équipe Médicale

DÉMÉNAGEMENT

Transport et Aménagement Lafrance

DÉTECTION DE FUITES D'EAU

Akitronic
Électrovolta
Noflo Inc.
Sécurité Inc.
Ubios

EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Fusion Énergie

ÉLECTRICIEN

Akoum électrique
Entreprise Électrique Dallaire

ENREGISTREMENT DE RÉUNIONS

Studio express

ÉTHANOL

Flammes Concept

ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Bourassa Jodoin
Capital RLH Inc.
Eximmo Montréal
GLT+ Services conseils
Prud'Homme Mercier et Associés

FENÊTRES

Basco
Fenestra
Fenplast Portes et Fenêtres
Futura Portes et Fenêtres

GESTIONNAIRES

Cabinet de gestion Désormiers Lamy
Condo Action
Condo Stratégis
CondoVision
Elix Gestion Condo
E-mc gestion immobilière
Équipe Propri-Gestion
Fitzback Services
Gesco-Conseil
Gesta Conseils inc.
Gestactif inc.
Gestion AMF 24/7
Gestion Bagdad
Gestion Clearights
Gestion Condo Plus inc.
Gestiondecondos.com
Gestion Condo VIP
Gestion d'immeubles M.R.
Gestion E.S.P.
Gestion Imhotep
Gestion immobilière HPDG
Gestion immobilière Impmax inc.
Gestion immobilière MRS
Gestion immobilière Patrimonium
Gestion Immobilière Provision
Gestion immobilière Subec
Gestion immobilière Wilkar
Gestion Immoplex inc.
Gestion Logistique Condos
Gestion Mont-Tremblant
Gestion Nord Pro
Gestior
Groupe conseil Tapama
Groupe immobilier Celico
Invest Gain Ltée
Lecor inc.
Option Condo
Prougestim
Sequoia Gestion immobilière
Service de gestion d'immeubles M.R.
Services immobiliers Bond
Services immobiliers Trustcan
Solutioncondo.com
Solutions gestion Joannette
Vicking solutions & consulting Inc.

GESTION PARASITAIRE

Exterminapro

HOMME À TOUT FAIRE

Beau-frère à louer

INGÉNIEURS

Centre CIEBQ
Consultants Facades Plus
Cosigma
Enerset Consultants
Gesco / Norex
Inspec-sol
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin Inc.
ProspecPlus Conseil
Protech-IB
St-Pierre et associés
TBMaestro

INSPECTEURS EN BÂTIMENT

François Dussault
Genirom
Inspectech – Estrie

INSONORISATION

Finitec Canada inc.

INSPECTION PRÉRÉCEPTION

Pros-pec Habitation

INSTITUTION FINANCIÈRE

BMO – Banque de Montréal

LIBRAIRIE/ÉDITION

Wilson & Lafleur Ltée

LOCATION D'OUTILS

Location d'outils Simplex

LOGICIELS

Buildinglink.com
Evercondo
Les Consultants Ingénium Inc.
Solutioncondo.com

LUMINAIRES

Luminaires & Cie

MAÇONNERIE

Construction Argus
Tomassini et frères Ltée

NETTOYAGE DE CONDUITS

Nettoyage DRY SEC

NETTOYAGE DE TAPIS

Entretien Solathèque

NETTOYAGE DE VITRES

Services d'entretien Boily Ltée

NOTAIRES

de Grandpré Joli-Coeur s.e.n.c.r.l.
Lévesque Notaires inc.

PEINTRE

Monpeintre.ca

PEINTURE

Bétonel

PELLICULE POUR FENÊTRE

Berkayly

PISCINES

Aqua-Solutions
D-Piscine
Odyssee Aquatique
Poséidon Spa et Piscines
Technosolis Canada

PLOMBERIE

Plomberie Instal-Précision

PORTES DE GARAGE

Les Portes JPR

PRÉLÈVEMENTS PRÉ-AUTORISÉS

Otonom Solution

PRISE DE VUE AÉRIENNE

Visionair

REGISTRE

Services Conseils RD3C

RÉNOVATIONS

Groupe Miro Construction Inc.
RSB Spécialistes en bâtiment

RÉPARATIONS D'ÉLECTROMÉNAGERS

Service 2000 Électroménagers

SÉCURITÉ

Dalfa Sécurité
Desjardins Systèmes de sécurité
Guard-X
Secutrol

SERVICES D'ENTRETIEN MÉNAGER

Acteco
GUM^x
Le Chiffon Doré
Lepont Confort
Les Trois Marios

SERVICES FINANCIERS

Services financiers BMA

SINISTRES

Dargis et Cie Inc.
Groupe Tandem
Immo Excellence
Les Immeubles Tandem Inc.
Polygon Canada Inc.
Restauration Première Action
Sinistre Montréal

TECHNOLOGUES PROFESSIONNELS

ALLB inc.
Consultek
Cossette & Touchette inc.
Devimo
NivoEx

TOITURES

Entreprises J. Veilleux et Fils Inc.
LK industrie Inc.
Toiture Couture et associés
Toitures PME

TOURS DE REFROIDISSEMENT

Trane Systèmes Commerciaux (TSC)

TRAVAUX EN HAUTEUR

Vertical Solutions

VALEUR ASSURABLE

Groupe Proval
Specs
SPE Valeur Assurable

VENTILATION

MC Ventilation
Ventilation Détectair

Consultez le site Web du RGCQ pour les coordonnées complètes des membres corporatifs. www.rgcq.org

RÉGION DE QUÉBEC

ACOUSTIQUE

AcoustiTECH Québec

ALARME ET INCENDIE

Impérial Système de sécurité

ARCHITECTES

Architecte Paul Nolet
Architecte René Saillant

ARPENTEURS-GÉOMÈTRES

ARPÉO Arpenteur-Géomètre Inc.
Groupe VRSB Inc.

ASSURANCES

Assurances PMT Roy

AVOCATS

Avocats Gagnon, Girard, Julien, Matte
Jolicœur Lacasse S.E.N.C.R.L.
Stein Monast

BUREAUTIQUE

CRG Bureautique

CHAUFFE-EAU

Hydro Solution – Québec

COMPTABLE

Genest Lapointe CPA SENCRL
Mario Laliberté CPA CGA

EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Réseau da Vinci

ÉLECTRICIENS

Denis Poulin Entrepreneur Électrique
Installation Électrique Claude Caron

ENTRETIEN MÉCANIQUE ET ÉLECTRIQUE

Globatech

ENTRETIEN MÉNAGER

Entretien Plus que Propre
Entretien Sol Net Enr.
Jan Pro de Québec
Parfait Ménage

ÉVALUATEURS AGRÉÉS

Raymond Chabot Grant Thornton
Servitech Services Conseils Inc.

ÉVALUATEURS EN BÂTIMENT

Planifika
SPE Valeur Assurable

EXPERTS-CONSEILS

GICA
Gilbert Deschênes & Associés

EXTERMINATION

Exterminapro – Québec

EXTINCTEUR

Protection Incendie JMB
Québec Pare-Flamme

FENÊTRES

Caron & Guay
Futura Portes et Fenêtres
Giguère Portes et Fenêtres
Groupe Fenestra

FORMATION SECOURISME

FPS Médical

GESTIONNAIRES

Dubuc Lessard Gestion Immobilière
Dufour Cinq-Mars
Gestion de Copropriété de La Capitale
Gestion Immobilière Lafrance-Mathieu
Habec immobilier
Lamarque Gestion Immobilière
Méribec Gestion Immobilière
MSI Gestion immobilière
Société Immobilière Falco

HUISSIER

Gagnon, Sénéchal, Coulombe Inc.

IMPRIMERIE

Graphica Impression Inc.

INGÉNIEURS

Depatie Beauchemin Consultants
LVM Division d'Englobe Corp.

INSPECTION

Charlevoix Québec Inspection
Inspection Services Plus

NETTOYAGE DE VENTILATION

Centre de ventilation NCV

NOTAIRES

Gagnon Bujold Notaires
Larochelle et Associés

PAYSAGEMENT

Les Artisans du Paysage

PEINTURE

Champoux Peintres
Peinture St-Laurent
PTP Peintre Inc.

PLANCHERS

Parquet Royal

PORTES DE GARAGE

Portes de garage Clément Bédard Inc.

SERVICES AIDE À DOMICILE

A-Domicile

SYSTÈME DE SÉCURITÉ

Alarme et sécurité Dynamique

TOITURES

Consultoit.ca
Multi-Toits Inc.
Toiture Quatre-Saisons

RÉGION DE L'OUTAOUAIS

ACOUSTIQUE

AcoustiTECH

AVOCATS

Gagné Isabelle Patry Laflamme
Leblanc, Donaldson

CALFEUTRAGE

Calfeutrage et Scellant SJSJM Inc.

ÉVALUATEURS EN BÂTIMENT

SPE Valeur Assurable

EXPERTS-CONSEILS

Devimo
Expert conseil JFA Consulting

FENÊTRES

Futura Portes et Fenêtres
Groupe Fenestra

INGÉNIEUR

Enerset Consultants

INSPECTEUR EN BÂTIMENT

Inspection Immo-Check

GESTIONNAIRES

Gest-Co Outaouais Inc.
Gestion Allumetières
Gestion GEE DL Inc.
Gestion Immobilière Condo Plus
Gestion Immobilière d'Europe
Gestion Immobilière Integral
Property Management
Gestion Immobilière Versailles
Gestion Quanta
Groupe Conseil Pierda (Canada) Inc.
Junic Gestion de Propriétés Inc.
Le groupe Dana

PLOMBERIE

Plomberie Secours

RÉNOVATION

Les Modernisations Rénoéco Inc.

RÉPARATION DE BÉTON

Dumoulin et Associés

L'avantage de vivre ensemble

privilegescondo.com

JUSQU'À 90% DE RABAIS

POUR LES COPROPRIÉTAIRES CHEZ LES MARCHANDS PARTICIPANTS



Jusqu'à up to **90%**



Jusqu'à up to **40%**



tarifs avantageux
special rates



Jusqu'à up to **30%**



8%



Jusqu'à up to **100%**



15%



10%



10%



10%



Jusqu'à up to **12%**



10%



10%



25%



10%



10%



10%



tarifs avantageux
special rates



Jusqu'à up to **20%**



tarifs avantageux
special rates



Jusqu'à up to **15%**



10%



Regroupement
des gestionnaires
et copropriétaires
du Québec

POUR CONNAÎTRE LES OFFRES DISPONIBLES visitez le www.privilegescondo.com

Les pellicules pour fenêtres 3M™

Déjouez les caprices de mère Nature avec Berkayly!



Nos pellicules de protection pour fenêtres 3M sont utilisées par des milliers de gestionnaires et de propriétaires d'immeubles depuis plus de 50 ans. Elles permettent d'économiser et d'améliorer le confort des résidents à longueur d'année et de réduire considérablement les frais de climatisation et de chauffage.

Nos pellicules anti-effraction offrent une protection unique qui résiste aux introductions par effraction. En installant cette pellicule, les actes de vandalisme peuvent être limités, les criminels choisiront une cible plus facile. Elle offre aussi un niveau de protection élevé contre les éclats projetés, les débris, le vent et l'eau.

Jusqu'à **37%** d'économie
en climatisation

Jusqu'à **38%** de réduction
de la perte de chaleur



Grâce à une technologie de renforcement brevetée, la pellicule de sécurité 3M™ protégera vos biens.

www.berkayly.com

Obtenez une soumission en ligne!

3M

Distributeur autorisé

BERIKAYLY

514 990.8077 • 1 866 567.3459

Véhicules électriques

UNE RÉVOLUTION IMMINENTE

Les véhicules électriques sont là pour rester. Qu'on le veuille ou non, ils augmenteront en nombre au cours des prochaines années. Leur addition sur nos routes sera proportionnelle à la progression technologique dans ce domaine, ainsi qu'à des accès conviviaux aux bornes de recharge.

DES CONDUCTEURS TÉMOIGNENT

« Le sujet est d'actualité, car depuis quelque temps, certains copropriétaires éprouvent des difficultés à installer une borne de recharge dans leur case de stationnement », fait remarquer Émery Brunet, notaire au cabinet de Grandpré Joli-Coeur. Le chroniqueur et ex-coureur automobile, Jacques Duval, a éprouvé quelques difficultés avec son syndicat lorsqu'il a fait l'acquisition d'une Tesla P85D, qui est entièrement électrique. Finalement, ses administrateurs lui ont permis d'installer une borne, à même sa case de stationnement et à ses frais.

Un autre copropriétaire qui roule en véhicule hybride, dont nous taisons le nom, a dû signer une convention pour utiliser une prise électrique qui fournit 120 volts d'énergie. Cette prise fait normalement office de chauffe-moteur. Il a pu conclure ce pacte avec son syndicat, moyennant le paiement d'une somme d'argent annuelle qui s'ajoute à ses frais de condo.

ERREUR

« Ce type d'entente est à éviter, car il sera difficile d'établir la consommation annuelle du véhicule électrique. Soit son propriétaire paiera trop cher, soit son syndicat ne percevra pas les tarifs réels qui lui sont dus. L'une des deux parties risque de ne pas y trouver son compte », prévient Émery Brunet. Est-ce qu'il vaut mieux conclure ce type d'arrangement que de ne rien obtenir? « Un syndicat n'est pas là pour mettre des bâtons dans les roues d'un copropriétaire, rappelle Émery Brunet. Si tel est le cas, ce dernier aurait tout intérêt à tenter d'élire un nouveau CA, lors d'une assemblée générale annuelle, ou à convaincre son syndicat du bien-fondé de sa démarche. »

Malheureusement, un flou juridique subsiste en copropriété à propos des bornes de recharge. La plupart des déclarations de copropriété n'ont rien prévu sur cette question. Advenant qu'un syndicat de copropriétaires refuse d'accommoder le conducteur d'un véhicule électrique, on ne peut pas y faire grand-chose. « C'est lui qui a le dernier mot, bien que les syndicats de copropriétaires québécois soient de plus en plus sensibles à cette nouvelle réalité », indique pour sa part l'avocat Raymond Hébert, lui aussi à l'emploi du cabinet de Grandpré Joli-Coeur.

MODIFICATION D'UNE DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

Cependant, les syndicats qui veulent coopérer peuvent procéder à la modification partielle de leur déclaration de copropriété (Acte constitutif). « On y désignera comme parties communes les nouveaux équipements destinés à ces véhicules, dont le panneau électrique principal qui alimentera les bornes de recharge », explique Émery Brunet. D'autres parties communes à usage restreint seront également créées. Il s'agit habituellement du câblage, qui fait le lien entre le panneau et la borne elle-même. Lorsque l'espace de stationnement visé est désigné comme une partie privative, la borne de recharge le sera également.

L'Acte constitutif comprendra, en outre, des clauses relatives à la répartition des charges inhérentes aux infrastructures électriques. Elles préciseront qui devra payer pour les entretenir, les réparer ou les remplacer. Le CA se verra attribuer des pouvoirs spéciaux, qui éviteront d'avoir à retourner en assemblée générale, chaque fois

que des travaux devront être réalisés. « Dans le cas du panneau électrique principal, les frais d'installation qui en découlent seront assumés par tous les copropriétaires, car il a le potentiel d'être un jour utile à tous », précise Émery Brunet.

L'électrification totale des véhicules routiers n'est peut-être pas pour demain, mais plusieurs experts s'entendent pour dire que d'ici quelque temps, le processus sera bel et bien enclenché. Les syndicats de copropriétaires ont donc intérêt à se mettre à la page sans plus tarder. □

Pour qu'un syndicat puisse procéder à des travaux d'amélioration dans la case de stationnement d'un copropriétaire, à la condition qu'elle soit désignée comme une partie commune ou une partie commune à usage restreint, il faut obtenir un vote favorable à la double majorité en assemblée générale.

Non seulement une majorité des copropriétaires en nombre est requise, mais également 75 % des voix de tous les copropriétaires.



M^e Émery Brunet
est notaire au cabinet de Grandpré Joli-Coeur.

Tendance

BORNES DE RECHARGE
À LOUER

Les abonnements mensuels aux bornes de recharge pour voitures électriques représentent-ils la voie de l'avenir? C'est ce que pense l'entreprise FLO, qui est très active dans le domaine des véhicules propulsés à l'électricité, que ce soit au Québec ou ailleurs dans le pays. Ce fournisseur de services pense qu'à moyen et long terme, les bornes de recharge seront majoritairement louées, au même titre que les services offerts par des entreprises comme Vidéotron, qui sont payables mensuellement.

DEMANDE CROISSANTE

Les copropriétaires roulent encore massivement dans des voitures à essence. Mais d'ici quelque temps, la demande en infrastructures pour véhicules électriques ira en augmentant. Les syndicats de copropriétaires devront faire face à un « FLO » continu d'automobilistes qui voudront se convertir. Le phénomène est inexorable et personne n'y échappera.

Toutefois, la transition pourrait s'avérer compliquée pour un syndicat de copropriétaires, à plus forte raison si ses administrateurs ne savent pas comment gérer la situation. À l'heure actuelle, les solutions préconisées en cette matière sont bien souvent improvisées. Cela peut générer des conflits au sein d'une copropriété, notamment « lorsqu'une majorité de copropriétaires paient pour la minorité d'automobilistes qui roulent à l'électricité », observe Louis Tremblay, président et fondateur de l'entreprise FLO, qui offre un service clés en main à ceux qui utilisent des véhicules électriques.

Certaines copropriétés refusent carrément d'accommoder ces conducteurs. Non seulement ils se voient interdire le branchement de leur véhicule dans un chauffe-moteur (120 volts), mais on leur refuse également l'installation d'une borne de recharge dans leur espace de stationnement. Pour justifier ces décisions, les syndicats arguent que la facture énergétique imputable à tous les copropriétaires deviendrait prohibitive.

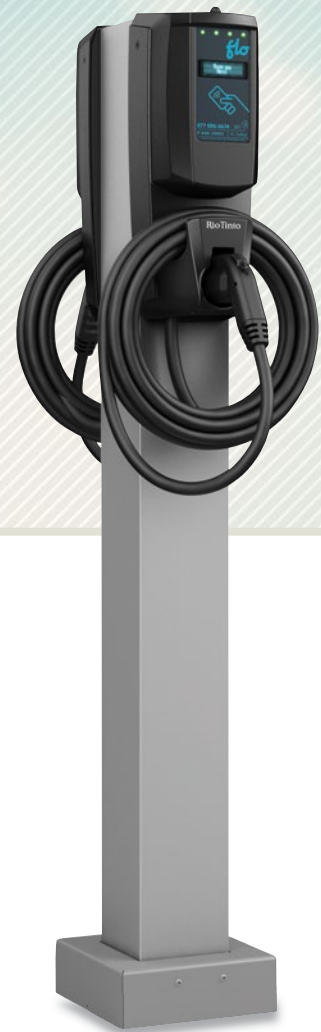
D'autres acceptent qu'ils se procurent une borne à leurs frais. Mais voilà, lorsqu'un nombre accru de copropriétaires souhaitent se brancher à leur tour, le

panneau électrique commun pourrait ne plus suffire à la demande. Or, qui paiera pour augmenter la capacité du système électrique? Cette question demeure bien souvent sans réponse, car en matière de véhicules électriques, la plupart des syndicats de copropriétaires n'ont rien prévu dans leur déclaration de copropriété.

SOLUTION

Afin d'éviter les disputes et que les fils se touchent, la solution se trouve peut-être dans la location d'infrastructures conçues pour recharger des véhicules électriques. L'entreprise FLO propose de les installer à ses frais. Outre l'abonnement à Hydro-Québec, elle procède à la mise en place d'un transformateur, d'un panneau électrique réservé strictement aux véhicules électriques, du nombre de bornes de recharge nécessaire, ainsi que du câblage entre le panneau électrique et les bornes. Toutes ces composantes coûteraient plusieurs milliers de dollars à un syndicat, sinon plus, advenant qu'il veuille en être le propriétaire.

Si d'autres copropriétaires désirent se brancher ultérieurement, il suffira d'ajouter des équipements supplémentaires, toujours aux frais du fournisseur. L'entreprise facturera les services qu'elle offre, en vertu d'un forfait mensuel à payer qui tournera autour de 90 \$ à 130 \$. Ce montant demeurera invariable, ou presque, en raison d'une gestion des recharges informatisée.



En d'autres termes, FLO a prévu une gestion intelligente de la consommation d'énergie. Souvent, une voiture électrique restera branchée pendant toute la nuit. En échelonnant la charge sur une plus longue durée (pour minimiser l'appel de puissance), plus particulièrement pendant les périodes de pointe, on évite les surcharges. Ce qui n'empêche pas le véhicule d'être prêt à reprendre la route aux aurores.

En toute fin, les automobilistes qui adhèrent à cette formule locative paient, annuellement, environ 1 200 \$ pour recharger leur véhicule. Le concept mérite d'être étudié plus attentivement, car tôt ou tard, les copropriétés québécoises devront faire face au phénomène d'électrification des véhicules. Ce n'est qu'une question de temps avant qu'elles se voient forcées d'y donner suite. □

L'entreprise FLO, qui a vu le jour à Québec, fournit des services de recharge pour véhicules électriques. Ses bornes sont fabriquées par AddÉnergie. L'entreprise exploite 2 500 bornes de recharge publiques et privées au Canada, dont 70 à recharge rapide (400 volts).



Votre partenaire en
Calfeutrage

Services

- * Calfeutrage de portes et fenêtres.
- * Joints d'expansions.
- * Réparations de maçonnerie.
- * Imperméabilisation.



Contactez-nous pour une évaluation sans frais

Téléphone: 514-747-5553
Sans frais : 1 855-747-5553

info@mkcalfeutrage.ca
www.mkcalfeutrage.ca

Régie
du bâtiment
Québec 

RBQ 5652-3459-01

Le meilleur
choix pour
l'assurance
de mon
condo



pmtroy.com
1 866 780-0808

Résidentiel | Commercial | Industriel | Municipal

☎ 514-644-1616 1-877-40-DRAIN

☎ 514-498-7072 **GRUPE SANYVAN**

✉ drainagequebecois@videotron.ca

- ✦ Expert conseil
- ✦ Inspection et détection de conduite
- ✦ Nettoyage à pression
- ✦ Pompage par vacuum
- ✦ Creusage par hydro excavation
- ✦ Gel et dégel de tuyau
- ✦ Entretien de tout genre de système de drainage et d'égout
- ✦ Test de fumée (problème d'odeur)



VOS PROPRIÉTÉS, NOTRE PRIORITÉ

COPROPRIÉTÉ • MULTILOGEMENTS • COMMERCIAL



Charles A. Drolet, Directeur général
819-246-3902, poste 250

integralpm.ca

277 boulevard St-Joseph, bureau (suite) 200, Gatineau, Québec J8Y 3Y2



514 329-9990 SANS FRAIS : 1-866-EDIFICE

COMMERCIAL • RÉSIDENTIEL
Immeubles • Bureaux • Hôtels • Copropriétés

Secteurs D'activités

- Édifices, Immeubles, Commerces, Bureaux Commerciaux, Municipaux et Gouvernementaux.
- Hôtels et Copropriétés.

IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

- Entretien ménager complet des aires communes et publiques.
- Gestion de l'entrée et de la sortie des ordures et du recyclage.
- Entretien et lavage des garages à pression. (4000 psi)
- Lavage de tapis des aires communes et des tapis saisonniers.
- Installation et remisage de la protection dans les ascenseurs lors d'emménagement et de déménagement.
- Rondes de vérification de défaillances.
- Ramassage de débris et de papiers sur le terrain extérieur.
- Ouverture de portes et assistance aux fournisseurs divers. (ex : Vidéotron, Bell, Hydro-Québec)
- Toute autre demande faite par le gestionnaire ou pa le conseil d'administration.

**Un Édifice Bien Entretenu et Propre,
Fait Miroiter Votre Réputation et La Nôtre !**





ODYSSÉE AQUATIQUE

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

Daniel Delorme **450 680-1698**

Pour connaître la gamme complète de nos services, consultez notre site internet :

www.odyseeaquatique.com

SECURI-MARCHE.COM

Les tapis chauffants sur mesure pour votre copropriété

Lorsque le verglas et le grésil s'abattent sur nous. Aucun produit de déglacage ne fait aussi bien le travail que les tapis chauffants Sécuri-Marche.



Ce produit unique fait fondre la neige et la glace afin de vous garantir un accès sécuritaire à votre demeure.



PARCE QUE CHAQUE ENTRÉE EST UNIQUE

N'hésitez pas à nous contacter afin d'obtenir une soumission!
Parce que SÉCURI-MARCHE, ça marche!

1 855 987-7837

info@securi-marche.com www.securi-marche.com



UN RÉNOVATEUR APRÈS-SINISTRE DE PREMIÈRE CLASSE

Sinistre
résidentiel
mineur

Sinistre
résidentiel
majeur

Sinistre
de
copropriété



MONTÉRÉGIE / MONTRÉAL : 450-468-2033
EXTÉRIEUR : 1-800-267-2033

RBQ : 5633-6829-01

WWW.MIROCONSTRUCTION.COM / INFO@MIROCONSTRUCTION.COM

Droit québécois de la copropriété

CONTRADICTIONS ET PARADOXES



M^e Yves Papineau, avocat (Ad. E.), M^e Christine Gagnon, notaire, M^e Brigitte Lefebvre, notaire et titulaire de la Chaire du notariat de l'Université de Montréal, M^e Patrice Lebatteux, avocat, M^e Claudia P. Prémont, bâtonnière du Québec ainsi que M^e Gérard Guay, président de la Chambre des notaires du Québec.

Une pléiade d'avocats et de notaires français et québécois se sont rencontrés, les 29 et 30 septembre 2016 au Centre Mont-Royal (Montréal), à l'occasion du colloque franco-québécois sur la copropriété. Tous y ont présenté des études de droit comparé. D'autres professionnels ont également participé à cet événement haut en couleur, par exemple des urbanistes, des gestionnaires de copropriété et des technologues professionnels (T.P.).

ORGANISÉ EN COLLABORATION avec la Chambre des notaires du Québec, le Barreau du Québec, la Chaire de notariat de l'Université de Montréal et la Chambre Nationale des Experts en Copropriété (CNEC) à Paris, ce colloque a identifié plusieurs sujets criants d'actualité au regard de la copropriété divise, tant en France qu'au Québec et au Maroc.

LA BÂTONNIÈRE EN LEVÉE DE RIDEAU

Gérard Guay, président de la Chambre des notaires, ainsi que M^e Claudia P. Prémont, bâtonnière du Québec, ont ouvert le bal en y prononçant un mot de bienvenue. Tout de suite après, la thématique intitulée *L'ordre public et la copropriété* a été abordée par deux avocats réputés, soit Yves Papineau (Ad. E.), et son collègue français, Patrice Lebatteux, président d'honneur de la CNEC, qui a lui aussi prononcé un discours de bienvenue.

L'un des constats qui ressortent en matière d'ordre public, au Québec, concerne les diverses instances qui ont préséance sur le *Code civil du Québec*, par exemple la Charte des droits et libertés de la personne et la Régie du logement. Les irritants proviennent également de certains articles contradictoires émanant du *Code civil du Québec*, tel l'article 1057 qui stipule, grosso modo, que le règlement de l'immeuble est opposable au locataire d'un condo dès qu'on le lui a remis. Paradoxalement, l'article 1894 dit qu'un exemplaire du règlement de l'immeuble doit être remis avant la signature du bail, autrement ce règlement n'est pas opposable (en principe) au locataire. En outre, le *Code civil du Québec* est incomplet, car certains aspects qui ont modifié ses contours, voire bonifié son contenu, y sont absents. Les copropriétés par phases en illustrent un exemple.

Le colloque franco-québécois sur la copropriété a mis en scène une kyrielle de conférenciers réputés :

France

M^e Agnès Lebatteux, avocate Zurfluh Lebatteux Sizaire et associés, chargée d'enseignement, Université de Paris II;

M^e Stéphane Lelièvre, notaire, SCP Lelièvre, Galiber d'Aurque, Dubois;

M^e Patrice Lebatteux, avocat et président d'honneur de la CNEC;

M^e Pierre Becqué, notaire et président de la Commission des Affaires Européennes de l'Union Internationale du Notariat Latin (UINL);

Véronique Bacot Réaume, expert près de la Cour d'Appel de Versailles et docteur en Droit Immobilier;

Florence Jammes, professeure, Toulouse Business School, Université de Toulouse;

Daniel Tomasin, professeur, Université Toulouse 1 Capitole;

Olivier Safar, administrateur de biens.

Québec

M^e Claudia P. Prémont, bâtonnière du Québec;

M^e Gérard Guay, président de la Chambre des notaires du Québec;

M^e Christine Gagnon, notaire et professeure associée, Faculté de droit, Université de Montréal;

M^e Yves Papineau, avocat, Papineau avocats;

M^e Stéphane Brunelle, notaire et chargé de cours, Université de Sherbrooke;

M^e François Brochu, professeur, Faculté de droit, Université Laval;

David Ménassé, administrateur agréé, Équipe Propri-Gestion;

Réjean Touchette, technologue professionnel T.P., Cossette & Touchette.

Maroc

Mohammed El Ouagari, professeur, Institut National d'Aménagement et d'Urbanisme, directeur de l'ICH-Rabat.

« Le droit comparé poursuit deux objectifs : permettre une meilleure compréhension des enjeux législatifs dans d'autres pays, mais également s'inspirer d'exemples qui ont fait leurs preuves, ailleurs, en vue de les appliquer chez nous », explique Yves Papineau (Ad. E.), avocat en droit de la copropriété. Ainsi, le Québec s'est inspiré de la loi de 1965 sur la copropriété divise, en France, pour créer son propre cadre législatif en 1969. À l'inverse, ce pays a récemment imposé le fonds travaux obligatoire, qui est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2017, en vertu de la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé) adoptée le 24 mars 2014. La France a donc pris exemple sur le Québec, où la loi oblige la création d'un fonds de prévoyance en copropriété.

DIFFICILE ET COMPLEXE

L'état actuel du droit de la copropriété peut parfois être complexe à appliquer. Il y aurait matière à rationaliser le tout au moyen d'une réforme législative qui, selon plusieurs experts, apparaît primordiale afin d'atteindre cet objectif. Le ministère de la Justice a réformé le *Code civil du Québec* en 1994, puis procédé à quelques changements mineurs ultérieurement. Mais rien n'a été fait depuis 2002 pour en réviser le contenu en profondeur, s'entendent pour dire plusieurs juristes.

En France, c'est la situation contraire qui prévaut : « les très nombreuses modifications et ajouts apportés aux règlements, tout autant qu'à la loi sur la copropriété,

rendent la pratique du droit beaucoup trop compliquée. Tout compte fait, en matière législative sur la copropriété, le Québec n'a pratiquement rien et la France en a beaucoup trop », concluent Yves Papineau et Patrice Lebatteux. □

Pendant le colloque franco-québécois sur la copropriété, Pierre Becqué, notaire et président de la Commission des Affaires Européennes de l'Union Internationale du Notariat Latin, a présenté un groupe de travail sur le « titrement urbain du notariat français », dont il est responsable.

Le notariat français a créé ce groupe afin d'exposer une réalité observée au sein des pays en voie de développement – tout comme dans les pays industrialisés d'ailleurs –, à savoir l'étalement urbain. « Afin de limiter l'extension anarchique des zones urbaines au détriment des terres agricoles, le recours à l'habitat vertical en copropriété s'impose. Mais la plupart de ces pays soit ignorent la notion même de copropriété, soit inspirée par des lois étrangères, connaissent un système inadapté », résume un document de présentation.

Ce groupe de travail est constitué d'une équipe « interprofessionnelle », par exemple des juristes, des géomètres ainsi que des urbanistes. On y a mis au point une boîte à outils qui favorise la mise en place et le fonctionnement d'une copropriété, incluant l'ensemble des étapes qui y sont nécessaires, dont le cadre législatif, les cadres d'actes de copropriété et le calcul de répartition des charges.



CHAUFFE-EAU | CLIMATISATION | CHAUFFAGE

RABAIS
EXCLUSIFS

MEMBRE
RGCQ

- SERVICE -

24 07

HEURES JOURS

24 07

PLUS DE 650 000 QUÉBÉCOIS
NOUS FONT CONFIANCE

INCLUANT 10 ANS DE GARANTIE
SUR LE RÉSERVOIR ET 1 AN SUR
LA MAIN D'ŒUVRE

» Pour une soumission personnalisée et des
tarif compétitifs, contactez nos représentants
aux comptes majeurs.

1 877 326-0606 # 4228

HYDROSOLUTION.COM



RBQ #8324-3550-12



COSIGMA

Cosigma structure inc.

Paul Croteau ing., Ph.D.

Ingénieur principal

paul.croteau@cosigma.ca

T 514 248.2680 poste 300

c 514 774.2680

Ingénierie des structures – Génie civil

COSIGMA.ca

1117, Ste-Catherine O. # 903, Montréal, QC, Canada H3B 19

VINCENT GAUDREAU C.d'A.A., FPA, CRM

COURTIER EN ASSURANCE DE DOMMAGES

VICE-PRÉSIDENT

3737, Crémazie Est, bureau 1001

Montréal QC H1Z 2K4

t 514 374-9944 x229 t 1 877 860-1412 f 514 374-2923

vgaudreau@gaudreauassurances.com

gaudreauassurances.com



Gaudreau
Assurances

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

Vos défis, nos stratégies!

Offrez-vous la tranquillité d'esprit avec notre équipe multidisciplinaire habile à répondre à vos attentes. Nos gestionnaires cumulent plus de 45 ans d'expérience en gestion, gestion d'immeubles et sont diplômés de l'université McGill en gestion de copropriété.

Nous vous seconderons dans la:

- Gestion complète de votre syndicat,
- Gestion à la carte vous permettant de nous déléguer certaines tâches administratives ou financières,
- Gestion conseil pour vous guider dans votre démarche d'autogestion.

Tous nos mandats sont administrés selon les principes de saine gestion et du code de déontologie de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec et nous sommes couverts par une assurance responsabilité professionnelle.

CONDO
Stratégis

GESTIONNAIRES DE COPROPRIÉTÉS



Valéry Couture
Gestionnaire de copropriétés

4290 Boul. Métropolitain Est, bureau 1, Montréal (Québec) H1S 1A2
Téléphone : (514)508-6987 • Télécopieur : (514)939-5476
info@condostrategis.ca • www.condostrategis.ca

ST-PIERRE
& ASSOCIÉS
SCIENCE DU BÂTIMENT

INSPECTION FAÇADES ET PARCS DE STATIONNEMENT

L'INTÉGRITÉ DE VOTRE BÂTIMENT NOUS TIENT À COEUR !
LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION DE LA RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC (RBQ) OBLIGE L'INSPECTION des façades de bâtiments en hauteur par un ingénieur ou un architecte et l'inspection des parcs de stationnement étagé par un ingénieur.

UN SERVICE DE PREMIÈRE QUALITÉ

- Inspection
- Rapport avec recommandations
- Certificat de sécurité

514.596.1992 • www.stpierreassocies.com
9001, boul. de l'Acadie, suite 602, Montréal (Québec) H4N 3H7

Rapport d'état d'immeuble • Étude de fonds de prévoyance
Consultant en coûts • Analyse financière • Expertise • Mécanique/Électrique
Plans et devis • Surveillance des travaux • Carnet d'entretien

MON BEAU-FRÈRE PAIE BIEN MOINS DE FRAIS DE CONDO QUE MOI, ET EN PLUS, IL A UNE PISCINE...

Par David Ménassé, président d'Équipe Propri-Gestion inc.



Cette phrase, ou un dérivé très proche, est souvent entendue en assemblée générale, au moment de l'inévitable discussion portant sur le budget et les frais de condo.

IL Y A DANS L'ASSEMBLÉE une personne qui en connaît une autre qui paie moins de charges communes, avec des services supplémentaires, et qui donc affirme que celles sur lesquelles on la consulte sont forcément trop élevées. Sous-entendu, il faut les diminuer.

La tentation de comparer les frais de condo avec ceux d'une personne habitant dans un autre bâtiment est tentante, surtout si au final, vous vous convainquez de trop payer. Cependant, cet exercice est à proscrire car il est difficile, voire impossible de le faire sans déterminer de comparables, et il y en a plusieurs dont l'impact est important sur le montant de vos charges.

De plus, cette comparaison concerne le super beau-frère qui vit dans un condo tout neuf avec piscine, alors que le plaignant voit son vieil édifice montrer des signes de fatigue et fait pâle figure comparativement à la petite merveille dont l'ineffable beau-frère se vante au quotidien.

Sauf que le fameux condo de compétition est neuf, qu'il mesure 580 pieds carrés (54 mètres carrés), que le budget du promoteur est minimaliste, qu'il n'y a pas de gestionnaire, que la cotisation au fonds de prévoyance est un vague concept et que l'appel de fonds spécial pour le déficit de la première année n'est pas encore annoncé.

Toitures PME inc.
L'expérience fait la différence.

14519, Joseph Marc Vermette,
Mirabel (St-Janvier) J7J 1X2
T 450 430-3663
Sans frais 1 877 304-3660
www.toiturespme.com

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- INDUSTRIEL

Secteur d'activités : Montréal et ses environs

DEVIMO
ÉVALUATEURS | EXPERTS EN BÂTIMENT
Membre de RAYMOND+JOYAL

L'expertise d'une équipe novatrice

2016 ENTREPRISE Agréée
RG CO FONDS DE PRÉVOYANCE

PLAN DE GESTION DE L'ACTIF
ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE
CARNET D'ENTRETIEN
INSPECTION PRÉRECEPTION
EXPERTISE TECHNIQUE
ÉVALUATION DE LA VALEUR ASSURABLE

514 282.6669 • 1 855 338.4661 • DEVIMO.CA



SOLUTION DE PAIEMENT SPÉCIALISÉE EN IMMOBILIER

GESTIONNAIRES - SYNDICATS AUTOGÉRÉS

UN ALLIÉ POUR LES GESTIONNAIRES IMMOBILIERS

- Un guichet unique pour payer vos frais de condo, vos honoraires et vos fournisseurs
- La seule solution gérant le multi-banques et multi-comptes
- Toutes les meilleures pratiques de l'industrie du paiement électronique réunies au même endroit
- 10 mesures d'efficacité pour augmenter votre productivité
- Une expertise conseil unique en immobilier
- Pleinement intégré avec les logiciels de gestion Condo Manager, Hopem, Magex etc.

UN OUTIL SIMPLE POUR LES BÉNÉVOLES EN AUTOGESTION



- Un outil simple et facile à utiliser par vos bénévoles
- Moins d'une minute par mois pour collecter vos sommes dues
- Aucun besoin de logiciel avec notre plateforme WEB accessible partout
- Un accompagnement humain et personnalisé au besoin.

Partenaire exclusif



OTONOMSOLUTION.COM

1 855 OTONOM 1 (686-6661)

Mon beau-frère paie bien moins de frais de condo que moi, et en plus, il a une piscine...



Et même quand on compare des condos du même type ayant un historique semblable, la comparaison est dangereuse, car nombre de facteurs diffèrent et la composition d'un budget n'est pas la même d'une copropriété à l'autre, rendant aléatoires ces mises en parallèle. De même, des maisons de ville, des sixplex et des tours de 20 étages n'ont de commun que leur établissement en copropriété et ne peuvent jamais être comparés.

La cotisation au fonds de prévoyance entre des bâtiments jumeaux dans une même rue peut varier, selon notre expérience, selon un rapport de 1 pour 20, ce qui impacte forcément les frais de condo et impose de détailler tous les postes budgétaires avant d'envisager de comparer les frais de condo de deux édifices en copropriété.

Cependant, il faut bien pouvoir répondre aux questions des copropriétaires qui se demandent pourquoi le beau-frère de l'autre énévé paie moins de frais de condo, alors qu'il a une piscine et eux, non.

La mise en place d'un outil de travail pertinent pour tous les acteurs du domaine de la copropriété, administrateurs, gestionnaires, copropriétaires... rendra possible la création de balises, de données comparatives qui offriront une base de référence. Celle-ci permettra de façon réaliste d'évaluer si les charges payées dans une copropriété sont pertinentes, ou s'il convient de revoir certains postes budgétaires anormalement élevés ou, au contraire, insuffisants, voire absents.

L'Indice Condo, actuellement dans sa phase finale de conception et à la veille d'être diffusé au grand public, sera cet outil que tout administrateur pourra appliquer à sa copropriété, en y intégrant ses spécificités puis en consultant les résultats et caractéristiques des autres bâtiments afin de vérifier que son budget est conforme ou, à défaut, obtenir des valeurs de référence qualitatives et quantitatives.

Un tel Indice Condo, combiné à une approche prudente lorsqu'on souhaite évaluer la portée et la pertinence de ses propres frais de condo, permettra aux copropriétaires avisés de jauger la bonne administration de leur syndicat ou d'apporter, au besoin, des commentaires ou recommandations destinés à valider ou à optimiser chaque poste budgétaire ainsi que la cotisation annuelle au fonds de prévoyance.

Et cela permettra également au beau-frère de réaliser que le nuage idyllique sur lequel il est assis ne voyage pas encore à la bonne vitesse de croisière. □

DES PROTECTIONS QUI RASSURENT LES ACHETEURS DE NOUVEAUX CONDOS!

Depuis le 1^{er} janvier 2015, le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs vous est offert, d'un bout à l'autre du Québec, par la Garantie de construction résidentielle (GCR).

**QUALITÉ
CERTIFIÉE**
**PROTECTION
ASSURÉE**

LA GCR POSE DES ACTIONS CONCRÈTES

- ✓ **Registre public des entrepreneurs accrédités**
- ✓ **Nouveau contrat préliminaire**
 - Répondant à des préoccupations concrètes
 - Équilibré entre les besoins et les obligations des acheteurs et des entrepreneurs
- ✓ **Programme d'inspection rigoureux**
 - Près d'une unité résidentielle sur trois est inspectée
- ✓ **Suivi exemplaire des réclamations**

LA GCR VOUS PROTÈGE :

JUSQU'À
6 000 \$

Frais de relogement, de déménagement ou d'entreposage en cas de retard de livraison ou de travaux correctifs

JUSQU'À
50 000 \$

Remboursement des acomptes

JUSQU'À
300 000 \$¹

Frais de parachèvement des travaux et de réparation des malfaçons, des vices cachés, des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices de sol

WWW.GARANTIEGCR.COM



GARANTIE
CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE

7171, rue Jean-Talon Est, bureau 200
Montréal (Québec) H1M 3N2

Téléphone : 514 657-2333
Numéro sans frais : 1 855 657-2333

info@garantiegr.com



¹La somme maximale pour le parachèvement et les réparations varie selon le type de bâtiments détenus en copropriété divisée : maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée : 300 000 \$; bâtiment d'au plus quatre unités superposées (condo) : 200 000 \$ par unité et jusqu'à 3 000 000 \$ pour le bâtiment.

PROBLÈMES DE FENÊTRES?

*La remise à neuf de fenêtres Fenestra ...
Ne les remplacez pas !*

- *Remise à neuf de tous les types de Fenêtres*
- *Calfeutrage *Monsieur Caulking*^{MD}*
- *Réfection et réparation de murs rideaux*
- *Réhabilitation, optimisation et remplacement de thermos*
- *Traitement des problèmes d'enveloppe du bâtiment*

LE GROUPE 
FENESTRA

groupefenestra.com

514 993-3333

Montréal - Québec - Gatineau - Ottawa

