

CONDO LIAISON

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

Vol. 17 | N°1 | Hiver 2016

**RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC
À L'HEURE
DES GRANDES
RÉFLEXIONS**

**ASSURANCE TITRES
VOTRE CONDO
VOUS APPARTIENT-IL
VRAIMENT?**

**NOUVEAU CONTRAT
DE GESTION AU RGCQ**

**FRAUDE EN COPROPRIÉTÉ
COMMENT LA PRÉVENIR**

ENTREVUE AVEC
Jacques Leroux

PRÉSIDENT DU CA
DE LA GARANTIE
DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE

**LES ACHETEURS
SERONT MIEUX
PROTÉGÉS**



4,95 \$



JOIGNEZ-NOUS SUR FACEBOOK

**SERVICE
24 h**

Depuis 1957

Desjardins 
SÉCURITÉ DU BÂTIMENT

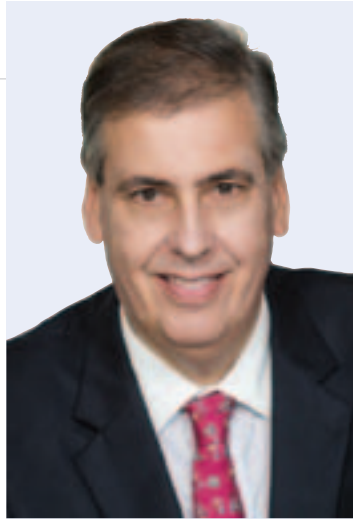
PROTECTION INCENDIE • INTERCOM • GICLEUR
CONTRÔLE D'ACCÈS • CAMÉRA

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

info@desjardinsalarmes.qc.ca

RBQ 2733-8649-71

UN VENT DE CHANGEMENT QUI SOUFFLE FORT



LA RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC (RBQ) est actuellement en mode réflexion. La *Loi sur le bâtiment* n'a pas été revisitée depuis 30 ans. Or, en lançant un vaste exercice de consultation, récemment, elle a enclenché un processus salutaire que toute organisation doit privilégier.

Au programme de cette consultation figuraient deux éléments fondamentaux, à savoir la qualité de la construction et de la sécurité dans les bâtiments. En arriverons-nous à l'imposition d'une surveillance obligatoire des chantiers de construction résidentielle au Québec, afin de s'assurer que tous les bâtiments sont construits dans les règles de l'art?

Cette surveillance obligatoire serait synonyme d'une évolution considérable au Québec. Je veux dire qu'elle conduirait vers un sens des responsabilités accru, pour qu'enfin les consommateurs puissent obtenir ce qu'ils sont en droit d'avoir. Ils ne seraient dorénavant plus à la merci d'entrepreneurs qui ne visent pas toujours les plus hauts standards de qualité, grâce à des constructions résidentielles réussies à tous les coups. Le RGCC espère que cette consultation mènera aux changements tant espérés. Ses dirigeants surveillent la suite des choses avec attention.

Je précise que pendant cette consultation, les organismes interpellés ont été nombreux, par exemple des ministères, des syndicats de copropriétaires et des ordres professionnels. André Bourassa, ex-président de l'Ordre des architectes du Québec (OAQ), qui occupe un siège au CA du RGCC Montréal, y a lui aussi participé. Dans le présent numéro, il nous explique, brièvement, comment le Québec pourrait parvenir à relever l'important défi que représente cette consultation, dont les retombées positives seraient à la fois vitales et nécessaires.

De son côté, notre journaliste François G. Cellier s'est entretenu avec Stéphane Labrie, qui expose au grand public les principaux enjeux propres à cette consultation. Stéphane Labrie semble animé par une volonté de réussite indéfectible dans ce dossier, en misant sur un sens du devoir manifeste et un don pour la diplomatie.

Selon mes analyses et observations concernant la situation actuelle en matière de construction, un vent de changement semble souffler très fort dans cette industrie au Québec, comme en témoigne avec éloquence Jacques Leroux. Président du CA de la Garantie de construction résidentielle (GCR), l'homme affirme, sans ambages, que nous sommes de toute évidence en route vers une qualité accrue dans la construction au Québec. Je vous invite à lire une entrevue qu'il nous a accordée à ce sujet.

Tout compte fait, les astres s'alignent. À tout le moins, la RBQ souhaite s'ajuster aux réalités d'aujourd'hui dans le domaine de la construction, afin que le Québec gagne en maturité et en crédibilité. Miser sur un bâti résidentiel de qualité serait bénéfique pour tout le monde. Les consommateurs en ressortiraient gagnants, mais les constructeurs également, dont ceux qui bâtissent des copropriétés. Il ne fait aucun doute qu'au chapitre de la qualité dans la construction, il est grand temps que nous nous mettions à la page.

Yves Joli-Coeur

Avocat émérite (Ad. E.) – Éditeur et secrétaire général du RGCC

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

Le RGCC 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 :

BASCO

CALFEUTRAGE ÉLITE

DARGIS ET CIE INC.

DUMOULIN ET ASSOCIÉS

EXTERMINAPRO

FRANÇOIS DUSSAULT

HYGIENACTION INC.

NAVADA

NOFLO INC.

POLYGON CANADA INC.

TRANSPORT ET AMÉNAGEMENT LAFRANCE

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 RGCC 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.rgcc.org

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

TOUS LES ESPOIRS SONT PERMIS



LE PRÉSENT NUMÉRO du magazine *Condoliation* pourrait être une édition chahutière. Il aborde notamment la question de la qualité dans la construction sur six pages. Cette thématique a une importance capitale dans une société comme la nôtre, car elle touche des milliers de consommateurs. Cela dit, pendant les entrevues que j'ai dû réaliser pour couvrir adéquatement le sujet, mes interlocuteurs parlaient tous le même langage.

Qu'il s'agisse du PDG de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), Stéphane Labrie, du président du CA de la Garantie de construction résidentielle (GCR), Jacques Leroux, sans oublier l'architecte André Bourassa, membre du CA du RGCQ Montréal, tous ont tenu des propos qui convergent vers la même finalité, à savoir une volonté manifeste que la qualité accrue dans la construction devienne une réalité.

Les acheteurs de condos seraient les premiers à en bénéficier. L'achat d'un appartement en copropriété n'est pas un bien dont la durée de vie utile est éphémère. En ce sens, les acquéreurs d'appartements en copropriété ne devraient pas avoir à faire les frais d'immeubles mal construits. À l'heure actuelle, plusieurs d'entre eux s'imaginent – et on peut les comprendre dans une certaine mesure – que les entrepreneurs sont des professionnels qui font leur travail dans les règles de l'art. S'il en existe d'excellents dans l'industrie québécoise de la construction résidentielle, d'autres auraient intérêt à se regarder devant la glace et à se remettre en question.

La bonne nouvelle c'est que dorénavant, ils n'auront d'autre choix que de le faire, autrement ils risquent d'être éjectés du marché. Dans un texte sur la GCR qui donne la parole à Jacques Leroux, vous comprendrez beaucoup mieux ce que je veux dire. Par ailleurs, Stéphane Labrie s'est aussi entretenu avec nous à propos d'une vaste consultation, laquelle s'est mise en marche entre novembre et décembre derniers. Il y est encore là question de la qualité accrue dans la construction résidentielle.

Si le processus qu'il a enclenché devait se traduire par l'adoption de mesures concrètes, alors là, nous irions assurément dans la bonne direction. Comme dirait l'autre, il s'agirait du début d'un temps nouveau. L'architecte André Bourassa ne pourrait que s'en réjouir, lui qui réclame, depuis longtemps, des changements majeurs en ce qui a trait aux pratiques actuelles en matière de construction.

Tout cela pour dire que dans les années à venir, les acheteurs de maisons et de condos neufs pourraient entendre d'excellentes nouvelles. Le RGCQ ne peut qu'être satisfait lui aussi d'un tel constat. Cet organisme sans but lucratif amorce sa 17^e année d'existence, porté par des messages d'espoir. Il s'agit d'un juste retour des choses, car ses nombreuses actions ont toujours milité dans le sens de ce qui se passe en ce moment. Sommes-nous rendus à l'aube d'une révolution tranquille dans l'industrie de la construction? L'avenir saura nous le dire.

François G. Cellier

Coordonnateur 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
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 Mc Gill 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. 17 | N°1 | HIVER 2016



SOMMAIRE

- 03 **Éditorial**
- 04 **Billet**
- 05 **Nathalie Bégin**
Au service du RGCQ
- 06 **Jacques Leroux**
Vers une qualité totale en construction
- 08 **Garantie de construction résidentielle**
Nouvelle mouture
- 10 **Stéphane Labrie, PDG à la RBQ**
À l'heure des grandes réflexions
- 12 **André Bourassa**
Le début d'un temps nouveau pour les condos?
- 13 **Pavillon Condo 2016**
Retour sur cinq années de succès
- 16 **Professionnalisation des gestionnaires de copropriété**
Il est plus que temps!
- 18 **Les copropriétaires inéligibles**
- 19 **Nouveau Code de procédure civile**
La médiation et l'arbitrage en copropriété
- 21 **L'OBCEF reprend du service**
- 22 **Gestion des petites copropriétés**
Pas de passe-droits
- 24 **ExpoHabitat d'automne 2015**
Une première pour le Pavillon Condo
- 25 **Absence prolongée en copropriété**
L'importance de faire ses devoirs
- 26 **RGCQ Provincial**
- 27 **RGCQ Montréal**
- 28 **RGCQ Québec**
- 29 **RGCQ Gatineau**
- 32 **Assurance titres**
Votre condo vous appartient-il vraiment?
- 33 **Éviter la fraude en copropriété**
- 34 **Nouveau contrat de gestion**
Comprendre le rôle du gestionnaire
- 37 **Déneigement des toitures**
- 38 **L'inspection préachat d'un condo**
- 40 **Assurance de biens du syndicat**
- 43 **Pourquoi jeter son argent... aux déchets?**
- 46 **Capsule Nautilus**

Nathalie Bégin, courtier immobilier agréé

AUTRE NOMINATION STRATÉGIQUE AU RGCCQ



COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ et directrice chez RE/MAX AMBIANCE depuis trois ans, Nathalie Bégin a récemment obtenu un siège au conseil d'administration du RGCCQ. Elle souhaite ainsi contribuer à une plus grande fluidité des ventes d'appartements détenus en copropriété, car il faut l'admettre, les difficultés transactionnelles sont croissantes dans ce secteur d'activité.

« Mon apport peut fort certainement participer à une amélioration de la situation », souligne celle qui est également membre du conseil d'administration de la Chambre immobilière du Grand Montréal (CIGM), en plus d'être engagée dans divers comités rattachés à cet organisme.

Bien que les courtiers immobiliers soient généralement compétents, tous savent que la copropriété est une véritable bête à apprivoiser. Contrairement à ce que plusieurs personnes pourraient croire, vendre un condo est fort complexe. « Qu'il s'agisse de décortiquer correctement les documents préalables à sa vente, d'allumer les lumières sur des problématiques importantes, il faut en connaître les enjeux et ne rien laisser au hasard », confirme Nathalie Bégin.

UNE FORMATION SUR MESURE

Selon elle, la formation Passion Condo pour courtiers immobiliers est une première étape pour mater cette bête coriace. « Ce cours est probablement le plus complet à être actuellement offert sur le marché. Il fait ouvrir les yeux sur une réalité que certains n'imaginent même pas », affirme-t-elle sans la moindre hésitation.

« Depuis que j'ai suivi cette formation, ma façon d'aborder et d'analyser les dossiers a complètement changé, que ce soit dans le secteur des condos neufs ou de la revente. Des difficultés que je n'aurais pas détectées, naguère, m'apparaissent désormais évidentes », réalise Nathalie Bégin. Avant la formation Passion Condo, elle aurait pu marcher sur des œufs ou des pelures de bananes sans le savoir. Ses compétences dans le domaine du courtage immobilier sont indéniables. Néanmoins, elle se considère « chanceuse » de n'avoir vécu aucune situation « fâcheuse » avec un acheteur de condo.

ACTIVE ET VIGILANTE

Bien servie par une expertise et des connaissances acquises au fil du temps, Nathalie Bégin peut désormais comprendre, avec beaucoup plus d'acuité, certaines problématiques recensées en copropriété. Raison pour laquelle plusieurs dossiers critiques convergent rapidement vers elle. En pareille situation, le RGCCQ lui a donné les coudées franches pour trouver des réponses appropriées, proposer des solutions et intervenir efficacement auprès de ceux qui s'adressent à elle, notamment les courtiers immobiliers. À titre d'exemple, on observe, depuis quelque temps, que certains condos existants sont devenus invendables, car ils se trouvent dans des immeubles mal gérés

depuis des décennies. Même les banques ne veulent plus prêter aux acheteurs pour qu'ils les acquièrent.

Cette situation s'explique par divers facteurs : fonds de prévoyance insuffisants, voire inexistants; primes et franchises d'assurance devenues prohibitives; documents cruciaux qui sont portés disparus; patrimoine bâti très hypothéqué, faute d'avoir été entretenu adéquatement, et autres.

Pour parer aux copropriétés dites à « problèmes », il faut prévoir des clauses légales en béton, ce qui, lors d'une promesse d'achat, protège les parties impliquées dans une transaction. Au Québec, un nombre grandissant de ces transactions ne se rend pas jusqu'au bout, par le fait d'un manque de collaboration manifeste chez plusieurs syndicats de copropriétaires. Néanmoins, les acheteurs sont encore nombreux à prendre des risques. Ils plongent sans avoir toutes les informations en main pour faire un choix éclairé. Ces clauses légales s'adressent plus particulièrement aux courtiers immobiliers qui font affaire avec eux.

« Le RGCCQ peut aussi signaler certaines problématiques au gouvernement, comme il l'a d'ailleurs fait à plusieurs reprises dans le passé, afin que les mesures qui s'imposent soient prises », lance Nathalie Bégin. Cet organisme sans but lucratif continue ainsi d'exercer son influence auprès des élus, tout en agissant dans l'intérêt des copropriétaires québécois.

L'AVENIR DU DRCOP

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) a rendu disponible, en 2012, le formulaire appelé DRCOP (*Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires*). Les courtiers immobiliers disposent, désormais, d'un nouvel outil pour y colliger des informations stratégiques sur une copropriété.

Précisons cependant que le DRCOP n'est pas obligatoire. « Environ 30 % des syndicats de copropriétaires, seulement, acceptent d'y répondre. Les 70 % restants ne veulent pas en entendre parler », fait remarquer Nathalie Bégin. Il viendra un temps où les copropriétés ne pourront plus l'ignorer, faute de quoi elles perdront des ventes. Au final, c'est la gestion exemplaire que les syndicats de copropriétaires ne pourront plus ignorer, autrement le mauvais sort finira par s'abattre sur eux, avec les conséquences que cela implique.

Pour entrer en contact avec Nathalie Bégin, communiquez avec le RGCCQ au numéro de téléphone suivant : 514 916-7427. □

Création de la Garantie de construction résidentielle (GCR)

« Il était temps d'en arriver là »

– Jacques Leroux, président du CA de la GCR

La Garantie de construction résidentielle (GCR) cumule un peu plus d'un an d'activité. Entrée officiellement en vigueur le 1^{er} janvier 2015, elle est désormais animée par une nouvelle culture, dont les assises reposent sur une plus grande protection des acheteurs de maison et de condos. Sa mission découle d'un remaniement majeur du Règlement sur le plan de garantie (obligatoire) des bâtiments résidentiels neufs.

CONÇUE POUR REMPLACER les anciens plans de garantie (Abitat, GMN et Qualité Habitation), qui étaient administrés par des filiales d'associations de constructeurs, la GCR souhaite faire oublier une période récente marquée par la controverse. Elle veut en définitive redonner confiance aux consommateurs. Il faut dire que ces associations d'entrepreneurs étaient en « apparence de conflit d'intérêts », dit-on, en raison d'une soi-disant trop grande proximité avec les constructeurs.

UN CHANGEMENT DE CULTURE

Nommé président du CA de la GCR en septembre 2014, Jacques Leroux – en collaboration avec les autres membres du CA – a largement participé à la mise en œuvre des nouvelles orientations du plan de garantie. Cela a contribué à redorer un blason passablement écorché par l'opinion publique. Bien des gens se souviennent du scandale de la pyrrhotite qui a sévi à Trois-Rivières, ces dernières années, où des centaines de propriétaires résidentiels en ont été les victimes.

Après s'être adressés à leur administrateur de plan de garantie, plusieurs d'entre eux ont pu constater que la gestion des réclamations fut extrêmement difficile. À partir de là, le doute s'est installé dans l'esprit des consommateurs, alimentés dans leur suspicion par la machine médiatique. La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) se devait donc d'agir, en redéfinissant le Règlement sur le plan de garantie des

bâtiments résidentiels neufs. Aujourd'hui, les anciens administrateurs de ce plan sont tous sous administration provisoire.

Avant d'entrer dans ses nouvelles fonctions, Jacques Leroux a d'abord été secrétaire général à la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) depuis sa création, en 1992, et y a ensuite cumulé la fonction de directeur des affaires juridiques pendant les années 2000. La GCR était donc une suite logique pour lui. Il a assisté à la mise en place d'un organisme dont les fondations sont maintenant solides.

UN PROJET EMBALLANT

« Démarrer une entreprise de ce genre, en sachant qu'il fallait faire mieux que ses prédécesseurs, fut extrêmement stimulant. Nous n'avons pas échafaudé une entité quelconque, mais bien un organisme sans but lucratif voué à une plus grande protection des consommateurs, souligne Jacques Leroux. Il était impératif d'être prêts dès le 1^{er} janvier 2015, autrement les acheteurs résidentiels se seraient retrouvés orphelins de garantie. Nous étions condamnés à réussir, en quelque sorte. »

La différence entre l'ancien et le nouveau Règlement du plan de garantie se trouve dans la gouvernance. « Jadis, ce plan était géré pour satisfaire les actionnaires d'associations de constructeurs, alors que la GCR est totalement indépendante, en raison d'une représentation par toutes les parties prenantes qui évoluent dans le domaine du

La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) chapeaute la GCR. Elle a comme mission de s'assurer de la qualité des travaux et de la sécurité des bâtiments et des installations, de la qualification professionnelle et de l'intégrité des entrepreneurs et des constructeurs-proprétaires. La RBQ délivre aussi les licences appropriées aux entrepreneurs en construction.

bâtiment », explique Jacques Leroux. Ce dernier précise qu'outre une meilleure protection accordée aux consommateurs, la GCR veut améliorer la qualité des travaux dans la construction résidentielle. Cet exercice pourra se faire en collaboration avec la RBQ, notamment grâce à un programme de formation continue.

INSPECTIONS OBLIGATOIRES

L'une des caractéristiques propres à la GCR consiste à accroître la rigueur lors d'inspections de chantier. Leurs fréquences sont proportionnelles à la cote des entrepreneurs



concernés. Cette cote est établie en fonction de leur situation financière, d'une appréciation des rapports d'inspection effectués sur leur chantier, du nombre de réclamations dont ils ont fait l'objet, ainsi que sur un sondage d'opinion auquel peuvent répondre les consommateurs.

Ces critères ont une incidence sur la tarification imposée à un entrepreneur, lequel doit payer pour chacun des projets résidentiels qu'il prévoit construire. Cette tarification sera progressive ou dégressive selon la cote indiquée à son dossier. Les consommateurs auront éventuellement accès à ces informations sur Internet. « Nous nous étions engagés à inspecter le tiers des bâtiments enregistrés en 2015, ce qui a été fait, et à augmenter graduellement nos visites en chantier au cours des années ultérieures, advenant que la qualité des travaux inspectés ne soit pas à la hauteur des attentes », nous dit Jacques Leroux.

Plusieurs entrepreneurs prétendent que les coûts additionnels imposés seront refilés aux consommateurs. Il s'agit là d'une demi-vérité, soutient Jacques Leroux :

« Il y a une limite à faire payer les acheteurs, en raison d'une concurrence qui finira par rattraper les constructeurs. À moyen et long terme, l'écart de prix entre deux maisons ou condos identiques ne peut pas tenir la route », argumente-t-il. Au final, les consommateurs se tourneront vers les constructeurs plus consciencieux.

Par ailleurs, la GCR a innové en créant une nouvelle version du contrat préliminaire, qu'elle encourage les entrepreneurs à utiliser. « On compte en faire la promotion auprès du grand public, car il faudra aussi que les consommateurs l'exigent », fait savoir Jacques Leroux. Il s'agit d'un excellent document qui doit devenir la norme, pensent les dirigeants de la GCR.

À moyen et long terme, la GCR devra travailler son image de marque. « Les consommateurs seront appelés à mieux connaître cette nouvelle entité », estime Jacques Leroux. D'ailleurs, tous se doivent de consulter le site Web de la GCR (garantiegr.com) avant d'acquiescer à une maison ou un condo, pour s'informer des tenants et aboutissants entourant la garantie.

Pendant les inspections de chantiers menées par la GCR, en 2015, certaines déficiences récurrentes ont été constatées, encore que tous les défauts recensés furent corrigés. Qu'à cela ne tienne, éventuellement, la GCR entend demander aux entrepreneurs visés par ces déficiences de parfaire leurs connaissances, afin d'améliorer la qualité dans la construction. Par ailleurs, cet administrateur du plan de garantie a mis en ligne une publication, laquelle sensibilise les entrepreneurs aux lacunes de construction les plus souvent observées. Précisons que la GCR compte actuellement 4200 entrepreneurs accrédités dans ses rangs.

« Nous avons jeté ses bases en 2015. L'année 2016 nous permettra d'en consolider les assises, afin que ce nouveau plan de garantie prenne une vitesse de croisière dans les plus brefs délais », indique Jacques Leroux, qui croit fermement que la GCR contribuera à une qualité accrue dans la construction. Cette qualité sera davantage perceptible avec le temps, ce qui ne pourra qu'être profitable non seulement aux acheteurs résidentiels québécois, mais aussi à l'ensemble des entrepreneurs en construction, dont la réputation auprès du grand public ne s'en portera que mieux. □

COUP D'OEIL SUR UNE GARANTIE OBLIGATOIRE

COMME TOUS LES PRODUITS qui sont en vente sur le marché, les propriétés résidentielles neuves sont assorties d'une garantie. Si un entrepreneur manque à ses obligations légales ou contractuelles, et que ces lacunes sont couvertes par la Garantie de construction résidentielle (GCR) – qui est obligatoire – les acquéreurs concernés pourront alors procéder à des réclamations. Les unités couvertes par cette garantie sont : les bâtiments multifamiliaux détenus en copropriété divise (condos) comprenant quatre parties privatives superposées ou moins, les maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en rangées, ainsi que les bâtiments multifamiliaux qui comptent entre deux et cinq logements non détenus en copropriété divise (ex. : intergénérationnels, duplex et triplex). Mais pour que cette garantie s'applique, celui qui a construit les bâtiments précités doit être accrédité par la GCR. Cet organisme assurera, par exemple, le parachèvement des travaux et les défauts de construction.

DES CHANGEMENTS MAJEURS

Jusqu'au 31 décembre 2014, ce plan de garantie était administré par des filiales d'associations de constructeurs, soit Abrisat, la Garantie des maisons neuves (GMN) de l'APCHQ et Qualité Habitation de l'ACQ. Afin d'éliminer toute « apparence de conflits d'intérêts », très souvent associés aux anciens administrateurs du plan de garantie, le Règlement a été modifié afin d'y apporter des changements majeurs, par exemple en ce qui a trait à la gouvernance.

Depuis le 1^{er} janvier 2015, un seul organisme sans but lucratif (OSBL) agit comme administrateur du plan de garantie, à savoir la GCR. Son conseil d'administration compte 13 membres. La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) en a nommé sept. Ces derniers ont désigné six autres membres (à parts égales) parmi des associations d'entrepreneurs et de consommateurs, dont André Delage, ex-président du CA du RGCQ, qui siège toujours aux CA du RGCQ de Montréal et du provincial.

UNE GARANTIE EN TROIS ÉTAPES

Les garanties offertes se déclinent en trois volets. Dans un premier temps, elles sont disponibles en amont d'une construction, soit avant sa réception. Advenant qu'une copropriété n'ait pas été livrée, ou s'il est impossible de parachever les travaux dans une partie privative ou les parties communes, il y aura dès lors possibilité d'obtenir un remboursement des acomptes versés, jusqu'à concurrence de 50 000 \$ (par fraction). Les frais découlant d'un déménagement et d'un relogement peuvent aussi être pris en charge, jusqu'à hauteur de 6000 \$ (par fraction).

Dans un deuxième temps, les indemnités peuvent aussi survenir pendant la réception du bâti. Les copropriétaires ou les syndicats de copropriétaires visés peuvent, encore là, se prévaloir de la garantie couvrant les défauts apparents et le parachèvement des travaux. Et en troisième lieu, les réclamations sont également possibles après la réception, et ce, pendant les cinq

Pour une tranquillité d'esprit

- Des services de restauration (nettoyage & reconstruction) rapides, complets et de qualité supérieure;
- Des employés certifiés par l'IICRC;
- Le plus important inventaire d'équipements à la fine pointe de la technologie au pays;
- Une firme reconnue par le monde de l'assurance à travers le Canada;
- Une tarification des plus compétitives;
- L'élaboration de "plan d'intervention d'urgence prioritaire" permettant un traitement plus rapide et moins coûteux d'un sinistre.

Jean Morneau *Directeur du développement*

| P | 514.931.7789 poste 5072 | E | jmorneau@premiereaction.ca



VOTRE
PROPRIÉTÉ
EST NOTRE
PRIORITÉ

LIGNE D'INTERVENTION
D'URGENCE 24 HEURES **1.800.867.6726**



années qui suivent (ou moins) selon la nature des défauts recensés. Le tout est conditionnel à ce que les problématiques soient dénoncées dans un délai impart.

La RBQ rappelle que si un entrepreneur en construction ne détient pas une licence appropriée délivrée par la RBQ, il ne peut pas être accrédité par le plan de garantie. Les consommateurs ont intérêt à faire cette vérification, afin d'éviter les mauvaises surprises.

LE MOMENT CLÉ

Après la réception des parties privatives et communes, la plupart des garanties offertes par le plan se mettent en marche. Tout syndicat de copropriétaires doit le savoir, car il s'agit d'un moment clé qui, s'il est ignoré pour quelque raison que ce soit, pourrait constituer une entrave à de possibles recours. Après l'officialisation de cette réception, les délais de réclamation prévus ne sont pas éternels. À défaut d'en respecter les prescriptions, il sera ensuite impossible d'obtenir réparation à la suite d'un défaut de construction constaté. Toutefois, si le dépassement d'un délai a été causé par le non-respect d'obligations qui incombent au constructeur, et que la personne concernée peut en faire la preuve, ce dépassement ne pourrait pas lui être opposable par ledit cons-

tructeur, advenant une éventuelle réclamation contre ce dernier.

Cela dit, le Règlement sur le plan de garantie n'oblige pas un entrepreneur à fournir, aux fins d'une inspection pré-réception des parties communes, les plans et devis de l'immeuble tel que construit. La GCR rappelle que lors de cette inspection pré-réception, tout syndicat de copropriétaires doit retenir les services du professionnel en bâtiment (ingénieur ou architecte) de son choix, afin d'obtenir un avis indépendant. Ce dernier ne pourra cependant pas affirmer, à l'issue de son inspection, que la construction est parfaitement conforme aux normes, voire aux spécifications prévues dans un contrat de vente sur plan.

Le professionnel mandaté ne pourra donc pas garantir l'intégrité du bâtiment inspecté. Et même s'il a tous les plans en main, il lui sera impossible, encore là, de cautionner la qualité des travaux qu'il n'a pas pu inspecter, par exemple l'isolation, l'assemblage des éléments structuraux et les remblais.

Rappelons que si l'entrepreneur n'a pas terminé une construction, et que des travaux de parachèvement majeurs restent à faire, il ne peut pas y avoir de réception des parties communes.

En ce qui a trait à ces parties communes, les règles sont claires : « leur réception est présumée avoir eu lieu au plus tard six mois après la fin des travaux », à la condition, entre autres, que l'entrepreneur ait transmis un avis annonçant la fin des travaux au syndicat, qui n'est plus sous son contrôle. Passé ce délai, les syndicats de copropriétaires négligents qui n'auront pas agi à temps ne pourront plus revenir en arrière.

ATTENTION AUX HYPOTHÈQUES LÉGALES

Les hypothèques légales de la construction ne sont pas couvertes par le plan de garantie obligatoire. Ce scénario pourrait se produire dans un immeuble nouvellement érigé, si son constructeur n'a pas payé tous ses sous-traitants. L'article 2726 du *Code civil du Québec* prévoit ce type de recours. Il peut être exercé « en faveur des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble ».

Pour récupérer leur dû, les sous-traitants en question s'adresseront aux copropriétaires concernés, qui devront payer un montant proportionnel à la valeur relative de leur fraction. Il existe une protection pour parer l'éventualité d'une hypothèque légale (voir à la page 32 du présent magazine), en vertu d'une souscription à une assurance titres. □



suite à un sinistre

Qualité et sécurité dans la construction

VERS UNE SURVEILLANCE OBLIGATOIRE DES TRAVAUX?



La Loi sur le bâtiment n'a pas été revue depuis 30 ans au Québec. En trois décennies, beaucoup d'eau a coulé sous les ponts.

Le président-directeur général de la Régie du bâtiment du Québec, Stéphane Labrie.

DES CHANGEMENTS MULTIPLES sont survenus dans le domaine de la construction, que ce soit sur le plan politique, administratif et technologique, mais aussi en ce qui a trait à la sécurité du public. Pour toutes ces raisons, la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) a entrepris une révision en profondeur de ses procédés, au moyen d'un vaste exercice de consultation.

Cette consultation, qui a pris fin le 18 décembre dernier, a interpellé des ministères, des municipalités, des ordres professionnels, des associations d'entrepreneurs, des syndicats de copropriétaires, des gestionnaires d'immeubles, des compagnies d'assurance ainsi que des institutions financières. La plupart ont très bien accueilli l'initiative, comme en témoigne le taux de réponse élevé des participants.

« Il est important qu'une organisation comme la nôtre prenne le temps, périodiquement, de retourner chaque pierre pour remettre en question ses façons de faire », lance d'emblée Stéphane Labrie, président-directeur général à la RBQ. Le constat est clair : « Nos recherches et observations révèlent qu'au Québec, le système en place ne contribue pas pleinement à la qualité et à la sécurité dans la construction — notamment dans le

domaine de la copropriété — pas plus qu'à l'efficacité et à l'efficience dans nos champs de compétences », ajoute-t-il.

TROP DE RÈGLEMENTS

Le Québec compte environ 1100 municipalités qui cumulent 2200 règlements, auxquels il faut ajouter ceux en vigueur à la RBQ, qui assujettissent certains types de bâtiments. « Cette situation est anormale en 2016, avance Stéphane Labrie, car elle nuit à la compréhension des rôles et responsabilités de chacun. Ces règlements peuvent être difficiles à respecter, plus particulièrement pour le citoyen, en raison d'un manque d'uniformité. » S'ajoutent à cet obstacle des mécanismes de surveillance des travaux qui ne sont pas toujours « pleinement

utilisés », par le fait d'une complexité et d'une lourdeur administrative. Précisons que cette surveillance n'est pas obligatoire au Québec. Le constat actuel laisse croire que certains entrepreneurs — notamment dans le secteur résidentiel — construisent leurs bâtiments dans des municipalités où la réglementation est largement simplifiée. La RBQ ne peut pas confirmer le phénomène, encore qu'elle a eu vent que de telles pratiques existeraient bel et bien dans l'industrie. Pour éradiquer ces pratiques, il faudrait établir des standards pour tous. « Il deviendrait dès lors possible de rehausser la qualité et la sécurité dans la construction, en instaurant une surveillance et des inspections de chantiers obligatoires », résume Stéphane Labrie.

Actuellement, des milliers d'acheteurs ne sont pas protégés par la Garantie de construction résidentielle (GCR), en raison d'une couverture qui n'est pas adaptée aux réalités d'aujourd'hui. Pour l'heure, la GCR couvre les bâtiments multifamiliaux détenus en copropriété divise (condos) comprenant quatre parties privatives superposées ou moins, les maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en rangées, ainsi que les bâtiments multifamiliaux qui comptent deux à cinq logements non détenus en copropriété divise (ex. : intergénérationnels, duplex et triplex).

La Régie du bâtiment du Québec a entrepris un vaste exercice de consultation du 18 novembre au 18 décembre 2015. Les commentaires reçus par les nombreux participants ont été scrupuleusement analysés, afin d'apporter les ajustements nécessaires, au besoin. Les diverses propositions et commentaires recueillis pendant cette consultation devraient être connus sous peu.

BONIFIER LE PLAN DE GARANTIE

Cette homogénéité dans les pratiques permettrait, par le fait même, d'élargir la portée du plan de garantie obligatoire des bâtiments résidentiels neufs. Celui-ci couvrirait, dorénavant, les immeubles comprenant plus de quatre unités privatives superposées, les travaux de rénovation et l'autoconstruction. Actuellement, en copropriété, ce plan de garantie ne protège que les acheteurs qui acquièrent un condo dans un immeuble comprenant quatre unités superposées (ou moins).

Le gabarit des bâtiments assujettis à ce plan de garantie, qui est entré en vigueur en 1999, correspondait à la réalité vécue il y a une vingtaine d'années. « Mais les choses ont passablement changé aujourd'hui. Les copropriétés en hauteur sont en augmentation marquée depuis quelques années, en raison d'une tendance à la

densification des villes pour freiner l'étalement urbain. Or, ces immeubles ne sont pas assujettis au plan de garantie », indique Stéphane Labrie.

Les acheteurs sont de plus en plus nombreux à choisir la vie en hauteur, au sein d'un condo dont le prix est souvent le même que celui d'une maison unifamiliale. Pourtant, ils ne bénéficient pas d'une protection offerte par ce même plan de garantie. Par ailleurs, certaines personnes optent pour garder leur maison, ou en acquièrent une d'un certain âge et y font d'importantes rénovations. Ces travaux impliquent des sommes qui avoisinent, bien souvent, le prix d'achat d'une maison jumelée ou d'un condo. Il faut donc se demander si ces gens ne devraient pas, eux aussi, être en mesure de se prévaloir du plan de garantie.

UN DÉFI ÉNORME

La mise en œuvre des résultats obtenus pendant cette consultation représenterait un énorme défi. Si la RBQ devait aller de l'avant, les changements qui seront proposés devront respecter trois principes, à savoir la responsabilisation de l'ensemble des intervenants du milieu, par exemple les propriétaires immobiliers, les gestionnaires de copropriété, les architectes, les ingénieurs et les entrepreneurs en construction; l'allègement réglementaire et administratif des exigences envers ces derniers, ainsi que la réalisation efficace et efficiente de la mission de la RBQ, en ce qui a trait à la qualité dans la construction et la sécurité du public.

Rappelons que les commentaires qui ont été reçus par les participants, durant cette consultation, ont d'abord été analysés par la RBQ. Le législateur sera ensuite saisi du dossier. Il faudra bien peser et sous-peser les différentes propositions soumises, pour faire en sorte qu'au final, il y ait consensus et que les options retenues puissent satisfaire l'ensemble des parties impliquées. Une chose est sûre cependant : pour la RBQ, ce dossier relève de la plus haute importance. □

L'équipe d'Aline Désormeaux CPA, CA, Adm.A, spécialisée en finance de la copropriété, prend de l'ampleur!

Anciennement associée chez Lussier Séguin CPA, sncrl, elle crée avec Jasmin Patenaude Adm.A et son équipe actuelle le nouveau cabinet

Désormeaux Patenaude Inc. Société de comptable professionnel agréé

Nos coordonnées et nos services restent inchangés.
Au plaisir de faire affaires avec vous!

1312, rue Sherbrooke est
Montréal, Qc H2L 1M2

514 522-2232



Qualité accrue de la construction
et de la sécurité dans les bâtiments

LES CONSOMMATEURS SERAIENT MIEUX PROTÉGÉS



André Bourassa

L'ARCHITECTE André Bourassa, membre du CA du RGCQ Montréal, est l'un de ceux qui ont participé à un vaste exercice de consultation, lequel a été mené par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) du 18 novembre au 18 décembre 2015. Il portait sur l'amélioration de la qualité de la construction et de la sécurité du public dans les bâtiments.

DES OBJECTIFS AMBITIEUX

L'initiative est à la fois ambitieuse et cruciale. Pour parvenir à instituer ces nouveaux standards, la RBQ devra prévoir les aménagements nécessaires. « Il lui faudrait notamment augmenter le nombre d'ingénieurs et d'architectes qu'elle emploie, et choisir de nouveaux candidats dont l'expertise en bâtiment est reconnue », croit André Bourassa.

Mais advenant qu'elle gagne son pari, la RBQ devra faire beaucoup plus afin que les nouvelles mesures soient pleinement applicables, par exemple mettre à contribution les architectes de l'amont à l'aval d'un projet. « Ceux qui assureraient la surveillance d'une construction résidentielle devraient, aussi, en avoir conçu et élaboré les plans et devis. Ou à tout le moins, les autres professionnels impliqués devraient travailler en étroite collaboration avec eux », pense André Bourassa. Cette surveillance des travaux fait d'ailleurs partie d'une volonté exprimée par la RBQ (voir article précédent).

SUR QUOI METTRE L'ACCENT?

Quels sont les éléments les plus importants à considérer pendant cette surveillance? Le RGCQ pense qu'il faudrait prioriser la « conformité aux Codes et aux plans et devis. Par ailleurs, outre l'importance accordée à la qualité des sols, il faudrait mettre davantage l'accent sur la qualité de l'enveloppe du bâtiment. Les plus grands problèmes vécus en copropriété touchent cet aspect. Par ailleurs, il

apparaît primordial que chaque étape des travaux soit validée par un expert, et ce, de la fondation à la pose du revêtement extérieur ».

Plusieurs autres questions cruciales ont été posées aux participants pendant ces consultations, dont celle qui voudrait qu'un seul Code de construction et qu'un seul Code de sécurité soient en vigueur au Québec. « Nous partageons cette idée qui est réclamée depuis des années. Elle date du temps où j'étais président de l'Ordre des architectes du Québec, de 2005 à 2013 », précise André Bourassa.

Quant à la suggestion d'élargir la portée du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, notamment aux immeubles qui comptent cinq unités privatives superposées ou plus, encore là, le RGCQ approuve. « Nous sommes d'avis que tous les consommateurs doivent être couverts », dit-il. Pour sa part, André Bourassa estime que « cet élargissement rehaussera la qualité dans la construction, en raison d'un encadrement plus serré, dont la surveillance des chantiers ferait partie ».

MILLE ET UN RÈGLEMENTS

Actuellement, il existe au Québec environ 1100 municipalités qui cumulent 2200 règlements, ce qui crée une situation difficile à gérer. Ces municipalités n'utilisent pas toutes l'édition la plus récente du Code de construction du Québec. Elles peuvent se référer à des versions plus

anciennes, voire n'en imposer aucune. Le RGCQ croit que cette standardisation « faciliterait grandement l'application des législations. Le patrimoine bâti en jeu est trop important pour qu'il n'en soit pas ainsi ». Parmi d'autres volets importants qui ont été mis en relief, la RBQ se demande si les entrepreneurs ne devraient pas suivre un programme de formation continue, pour « maintenir la capacité professionnelle de certains intervenants au fil des ans ». Le RGCQ répond oui sur toute la ligne. « Nous ne voyons pas quel corps de métier ou quel professionnel pourrait en être exempté. Les techniques préconisées sont en constante évolution dans le domaine de la construction résidentielle, encore que plusieurs entrepreneurs soient réfractaires aux changements. Il faudra donc trouver des moyens pour contrer cette réticence, car il en va d'une meilleure protection du public », estime le RGCQ.

Tout compte fait, si cette vaste consultation devait aboutir aux changements escomptés, les retombées positives seraient nombreuses. L'uniformisation des pratiques réduirait les coûts que doivent payer les entrepreneurs, les architectes et les inspecteurs en bâtiment, qui n'auraient plus, en matière de construction résidentielle, à se mettre au parfum des différentes particularités propres à chaque municipalité québécoise. De plus, l'emploi d'un seul Code de construction et d'un seul Code de sécurité réduirait les risques d'erreurs. Au final, tout cela profiterait aux acheteurs de maisons et de condos neufs. □

Pavillon Condo de l'ExpoHabitation de Montréal SIX ANS BIEN SONNÉS



APRÈS CINQ ANNÉES marquées par un succès indéniable, le Pavillon Condo de l'ExpoHabitation de Montréal présentera sa sixième édition au Stade olympique, du 11 au 14 février 2016. Les visiteurs y affluent par milliers depuis 2011. Et pour cause, puisque l'événement comble les attentes à plusieurs égards, en proposant des solutions concrètes et efficaces à diverses situations vécues en copropriété.

Tout a commencé en 2011 pour le Pavillon Condo, qui s'est installé au Salon Habitat Ville et Banlieue. Ce dernier a ensuite changé de nom pour devenir l'ExpoHabitation de Montréal. Le Pavillon Condo lui a apporté une autre dimension. Pour tout dire, il représente l'une des attractions qui participent à son achalandage.

UN RETOUR EN FORCE

En 2015, 105 632 visiteurs se sont présentés aux tourniquets donnant accès à l'ExpoHabitation de Montréal qui se déroule sur un plancher dont la superficie atteint 250 000 pieds carrés. ExpoPromotion, qui pilote l'événement, s'attend à ce que l'affluence augmente substantiellement en 2016, car celui-ci « reviendra en force », dit-on. On y proposera une programmation « renouvelée » et des attractions inédites, dont l'érection d'une dizaine de maisons grande nature qui pourront être visitées.

À l'instar de l'ExpoHabitation de Montréal, le Pavillon Condo n'est pas en reste côté originalité. Ses organisateurs déploient, eux aussi, des efforts considérables pour offrir une programmation dont la plus-value est inestimable. Les annonces majeures y sont nombreuses et tout aussi pertinentes les unes que les autres, comme en fait foi le lancement d'un huitième livre (en février 2014) écrit par l'avocate émérite Yves Joli-Coeur, *Achat et vente d'un condo Tout ce qu'il faut savoir*. « Cet ouvrage a constitué la pièce manquante d'un casse-tête qui en comprend d'autres, car il forme une suite logique », explique-t-il. M^e Joli-Coeur fait notamment référence aux livres intitulés *Travaux en condo Tout ce qu'il faut savoir* et *Assurance condo Tout ce qu'il faut savoir*.



DES INVITÉS DE MARQUE

Ce lancement a pris la forme d'un 5 à 7. Quatre invités triés sur le volet sont venus commenter le livre, dont M^e Robert Nadeau, ex-président et chef de la direction de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ). « Dans cet ouvrage, Yves Joli-Coeur livre au public ses connaissances à la fois vastes et uniques sur la copropriété. Ce nouvel opus nourrira les lecteurs à la petite cuillère. En fait, avec ce livre, Yves Joli-Coeur fait tout pour ne plus avoir de clientèle », a-t-il dit à la blague.

Vu d'un autre angle, « ce huitième opus est une conséquence des déconvenues vécues par plusieurs copropriétaires », a lancé Yves Joli-Coeur. Au moment d'acheter un condo, la plupart prennent une décision émotive. L'approche dite « rationnelle et cartésienne » n'est que très peu retenue.

David Ménassé, Adm.A

Président



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



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

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

PAVILLON CONDO DE L'EXPOHABITATION DE MONTRÉAL SIX ANS BIEN SONNÉS

Comme la copropriété divise s'inscrit dans un développement irréversible, il est d'autant plus important que les acheteurs et les propriétaires vendeurs saisissent, clairement, les risques et les paramètres associés à une transaction. « Les moments clés s'y déroulent pendant la collecte d'informations, et à l'approche de la signature d'une offre d'achat », précise Yves Joli-Coeur.

ENCORE DES LIVRES

Pendant l'édition 2014 du Pavillon Condo, Yves Joli-Coeur a également lancé la nouvelle mouture du *Code de la copropriété divisée*, qu'il a coécrit avec Yves Papineau, avocat en droit de la copropriété, qui s'est lui aussi vu décerner le titre d'avocat émérite. En outre, le notaire Serge Allard, créateur de la copropriété par phases (au Québec) au moyen des déclarations concomitantes, lançait un livre intitulé *Droit et pratique de la copropriété par phases*. Précisons que parmi les thématiques inscrites au programme du Pavillon Condo 2014, les normes et problématiques liées à l'insonorisation d'un condo ont été abordées, ainsi que l'assurance pour copropriétés, la location d'un condo et l'achat sur plan.

Un an plus tard, soit en février 2015, on a présenté, en grande primeur, les firmes qui ont adhéré à une étude de fonds de prévoyance standardisée. Offerte exclusivement par le RGCC, cette étude comporte des caractéristiques qui lui sont propres, par exemple une numérotation des composantes et équipements (ex. : portes, fenêtres et éléments mécaniques) identique d'un immeuble à un autre. Les entreprises accréditées à cette étude seront autorisées à utiliser ses termes et définitions. Chacune d'elles devra être membre d'un ordre professionnel et faire preuve d'une rigueur exemplaire.

« Ce nouveau produit créera un besoin dans plusieurs copropriétés, car il deviendra une référence et sera synonyme d'une gestion exemplaire. Celles qui s'en prévaudront auront un avantage concurrentiel sur les autres, notamment au chapitre de la revente des appartements », souligne Yves Joli-Coeur. Le RGCC rappelle, d'ailleurs, que le fonds de prévoyance est un poste clé en copropriété. Les syndicats de copropriétaires qui n'en ont pas, ou qui sont dotés d'un fonds insuffisant sont en mauvaise posture. Plusieurs vivent cette réalité sans le savoir, bien souvent.

UN SONDAGE RÉVÉLATEUR

L'année 2015 a également fourni l'occasion de dévoiler les résultats d'un sondage qui portait sur l'assurance en copropriété. Étant donné que depuis quelques années, plusieurs syndicats de copropriétaires ont maille à partir avec les assureurs, le RGCC voulait avoir l'heure juste. Cette enquête a confirmé qu'au rythme où vont les choses, le Québec se dirige vers une crise majeure de l'assurance en copropriété.

Le sondage a conclu, essentiellement, que les intervenants impliqués dans ce secteur d'activité devront améliorer leurs pratiques. Un certain nombre d'administrateurs de copropriété figurent au premier rang des personnes pointées du doigt. Mais des courtiers et agents en assurance de dommages devront aussi revoir leurs procédés, pour ainsi mieux jouer leur rôle d'expert-conseil auprès des syndicats de copropriétaires.

TROUVER RÉPONSE À SES QUESTIONS

La présence du Pavillon Condo est devenue essentielle de nos jours, car la copropriété est en train d'exploser au Québec. Or, ce concept résidentiel collectif est extrêmement complexe. En outre, son administration requiert des connaissances pointues. Les gens sont de plus en plus nombreux à chercher à savoir comment elle s'articule et fonctionne. Le Pavillon Condo leur donne l'occasion d'approfondir le sujet, pour lequel toutes les questions trouvent des réponses.

Non seulement les participants peuvent y rencontrer des exposants qui évoluent dans divers domaines, dont l'ingénierie, l'architecture et le courtage immobilier, mais ils peuvent également consulter gratuitement des avocats et des notaires en droit de la copropriété. En 2016, le Pavillon Condo saura faire preuve d'innovation en élargissant son éventail de consultations gratuites. Dorénavant, les visiteurs pourront aussi rencontrer des spécialistes en transactions et en travaux dans le domaine de la copropriété. Les visiteurs sont aussi conviés à assister à de nombreuses conférences données chaque année.

En somme, le Pavillon Condo permet d'obtenir des informations cruciales et essentielles. Son principal objectif consiste à mieux vivre en copropriété, mais aussi, à protéger la valeur des appartements détenus en copropriété. Depuis plusieurs années déjà, bon nombre de syndicats de copropriétaires se retrouvent en situation précaire, faute d'avoir compris les enjeux propres à ce mode d'habitation. Mieux vaut en connaître la portée générale pour éviter les ennuis. C'est ce que le Pavillon Condo s'emploie à faire depuis maintenant six ans. □



accompagnement et formation sur la COPROPRÉTÉ

« MIEUX VOUS INFORMER
ET VOUS CONSEILLER POUR
QUE VOUS PUISSIEZ PRENDRE
DES DÉCISIONS ÉCLAIRÉES EN
TOUTE TRANQUILLITÉ D'ESPRIT. »

VOICI UN APERÇU DE NOS SERVICES :

- Divers ateliers d'introduction sur la copropriété
- Accompagnement pour petite et moyenne copropriétés
 - Démarrage
 - Volet financier, administratif, technique et immobilier
 - Présidence d'assemblée
- Formation sur mesure en entreprise
- Et bien plus...



Francis Joannette, B.gest., Pl.fin., Adm.A.
FORMATEUR AGRÉÉ, CONSULTANT ET GESTIONNAIRE
francis.joannette@solutionsgj.com

450.951.0976

www.solutionsgestionjoannette.com

LES CONFÉRENCES DU PAVILLON CONDO 2016

Jeu­di 11 fé­v­ri­er 2016

13 h 30 Rendre sa maison sécuritaire

Programme montréalais de prévention de soutien à l'action citoyenne en sécurité urbaine

14 h 30 Comment prévenir les dégâts d'eau et les inondations en copropriété

Assurer votre habitation et faire face aux sinistres

15 h 15 La Garantie de construction résidentielle

Une protection obligatoire pour les acheteurs de maisons et condos neufs

16 h La réception des parties communes après la construction

Que faire à la suite de l'avis de fin des travaux

17 h 15 La médiation en copropriété, l'avenir?

Tout savoir sur les procédures de médiation et d'arbitrage

18 h 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 12 février 2016

11 h La formation en gestion de copropriété du Cégep Saint-Laurent

Un programme qui a du succès!

11 h 45 Les grands travaux en copropriété et la sécurité de votre immeuble

L'importance de l'entretien préventif et les obligations imposées par la Régie du bâtiment du Québec

12 h 45 L'achat d'une propriété étape par étape

Connaître les différentes étapes et les intervenants du processus d'achat de votre nouvelle résidence

13 h 45 Choisir la bonne assurance pour votre bâtiment

Tout savoir sur les couvertures, les activités des copropriétaires et les risques

15 h Rendre sa maison sécuritaire

Programme montréalais de prévention de soutien à l'action citoyenne en sécurité urbaine

16 h 15 La professionnalisation des gestionnaires de copropriété

L'importance d'une saine gestion en copropriété

17 h Contrat préliminaire, nouvelle mouture

Un nouveau modèle de contrat préliminaire destiné aux acheteurs de propriétés sur plan

17 h 45 Le Chapitre Bâtiment du Code de sécurité

Les inspections de façades obligatoires

18 h 30 Les parties communes à usage restreint, qui doit payer quoi?

La répartition de l'entretien et des travaux des parties communes à usage restreint

Samedi 13 février 2016

11 h 45 Acheter pour louer

Droits et obligations du syndicat et du copropriétaire en regard de la location

12 h 45 Votre certificat de localisation est-il à jour?

Quels sont les documents à consulter avant d'acheter une copropriété?

13 h 45 Trucs et astuces pour entretenir votre copropriété

Comment éviter le vieillissement prématuré de votre condo

15 h Condo sur plan : dépôt, superficie et livraison

Obligations contractuelles, droits et recours et gestes à poser

16 h 15 La Garantie de construction résidentielle

Une protection obligatoire pour les acheteurs de maisons et condos neufs

17 h 45 La déclaration de copropriété

Apprenez comment faire de la déclaration de copropriété votre alliée

18 h 30 Normes et problèmes de bruit en copropriété

Musique, talons, toilettes : découvrez les solutions possibles pour atténuer le bruit

Dimanche 14 février 2016

11 h 45 Trucs et astuces pour entretenir votre copropriété

Comment éviter le vieillissement prématuré de votre condo

12 h 45 Les conditions de votre offre d'achat : attention!

Dépôt, remise de documents, réparations : tout serait-il possible?

13 h 30 Copropriété divisée ou indivise?

Les pour et les contre de chacune

15 h Étude de fonds de prévoyance standard

Le lancement du label de conformité

SOLUTION
CONDO
.com

SolutionCondo c'est :

Un logiciel web exclusif dédié à la copropriété

Une équipe de plus de 45 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 RGCC via le programme privilègescondo.com

La solution pour la gestion de votre copropriété

SolutionCondo.com

514 935-6999

1 855 835-6999

Professionnalisation des gestionnaires de copropriété

IL EST PLUS QUE TEMPS!



La directrice générale de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec (Ordre des ADMA), France Vézina, est formelle : « Il est plus que temps de professionnaliser les gestionnaires de copropriété. »

CETTE AFFIRMATION COÏNCIDE, selon toute vraisemblance, avec l'annonce imminente d'un projet de loi portant sur la réforme législative en copropriété. Dans ce contexte, l'Ordre des ADMA réitérera, plus que jamais, sa volonté de professionnaliser les gestionnaires de copropriété.

Cet important dossier figure parmi l'une de ses priorités depuis 2008. Il faut dire que la copropriété prend un véritable essor au Québec. Il devient donc primordial d'assurer la protection du public, étant donné que les fonctions propres aux gestionnaires requièrent des compétences multiples. S'il augmente en popularité, le parc immobilier de la copropriété est néanmoins vieillissant. En fait, plusieurs bâtiments qui abritent des condos sont passablement détériorés. Tout cela est bien souvent causé par la négligence ou une méconnaissance en gestion, qui se traduit, la plupart du temps, par des fonds de prévoyance insuffisants, voire inexistants. Et dans le cas des copropriétés neuves, l'absence d'une vision de gestion risque d'entraîner la même problématique.

À QUAND LA RÉFORME LÉGISLATIVE?

Le gouvernement québécois serait-il sur le point de faire son lit sur cette question? Il n'est pas hasardeux d'imaginer que oui. « À l'automne 2014, nous avons procédé à une demande d'acte réservé à l'Office des professions. Et actuellement, des rencontres ont lieu entre les parties prenantes interpellées dans ce dossier. L'une d'entre elles s'est déroulée au cabinet de la ministre de la Justice », nous dit France Vézina.

Quoi qu'il en soit, l'Ordre des ADMA attend toujours l'annonce du projet de loi. Il est plus que temps d'emboîter le pas sur la question des gestionnaires de copropriété. D'autres provinces canadiennes l'ont fait depuis un moment déjà, par exemple l'Ontario. Grâce à la révision de sa *Loi sur les condominiums (Condominium Act)*, le 2 décembre 2015, elle imposera une formation et la détention d'un permis obligatoire aux gestionnaires de copropriété

UNE TÂCHE TRÈS LOURDE

« Il ne faut pas oublier que les gestionnaires de copropriété sont appelés à concevoir, planifier, évaluer, financer, acheter, construire, développer, entretenir, gérer et j'en passe »,

France Vézina, directrice générale de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec (Ordre des ADMA).

Entrée en fonction en janvier 2015, la directrice de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec (Ordre des ADMA), France Vézina, est titulaire d'un baccalauréat en communication publique, option administration, qu'elle a obtenu à l'Université Laval. Elle a en outre poursuivi un programme intensif pour cadres en administration de l'entreprise, à l'École des hautes études commerciales (HEC).

France Vézina cumule 25 années d'expérience de travail, dont plus d'une vingtaine à la direction de divers organismes et associations professionnelles. Entre 1998 et 2008, elle était directrice générale de l'Association des directeurs municipaux du Québec (ADMQ). Au cours des six dernières années, elle s'est investie à la direction générale de l'Association du transport urbain du Québec (ATUQ), dont elle a grandement « contribué à accroître la crédibilité ».

rappelle France Vézina. La gamme des fonctions est à la fois élargie et extrêmement importante. Mais voilà, ces gestionnaires seront-ils tous regroupés sous une même enseigne, soit à l'Ordre des ADMA? Pas nécessairement, car au sein de cet organisme, on croit à la mise en place d'un système de partage des activités. « N'empêche, nous serions très bien positionnés pour les accueillir au sein de notre ordre, car nous possédons toutes les compétences transversales requises pour ce faire », assure France Vézina.

Cela dit, en ce qui a trait à leurs champs de pratique, les administrateurs agréés peuvent avoir des proximités avec d'autres ordres. « À notre avis, il nous apparaît plus important de travailler ensemble en vue d'encadrer adéquatement les gestionnaires de copropriété, que d'entretenir des relations conflictuelles avec certains joueurs », estime France Vézina. Ce qui compte, d'abord et avant tout, c'est que ces gestionnaires soient soumis à des règles auxquelles ils ne pourront pas se soustraire. □

Depuis 1997

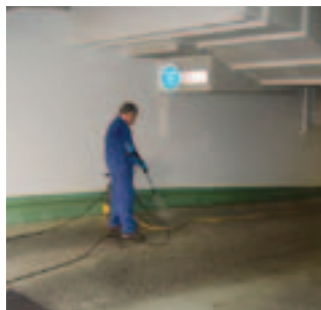
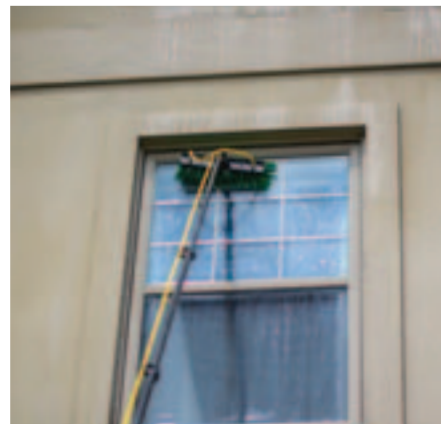
ENTRETIEN

Le Chiffon Doré

ENTRETIEN INTÉRIEUR ET EXTÉRIEUR
DE COPROPRIÉTÉS

On s'occupe de tout!

514-325-0825



Copropriétaires inéligibles

Par M^e Clément Lucas, avocat,
au cabinet de Grandré Joli-Coeur

**En principe,
tout copropriétaire
peut être élu au poste
d'administrateur.**

CERTAINES DÉCLARATIONS de copropriété prévoient également qu'un tiers, par exemple le conjoint ou la conjointe d'un copropriétaire, peut être élu à ce poste. Il s'agit d'une décision prise par les copropriétaires et à l'égard de laquelle le tribunal, a priori, n'a pas de contrôle.

C'est sans compter sur l'article 329 du *Code civil du Québec*, qui permet au tribunal, à la demande de tout intéressé, d'interdire l'exercice de la fonction d'administrateur à « toute personne trouvée coupable d'un acte criminel comportant fraude ou malhonnêteté, dans une matière reliée aux personnes morales, ainsi qu'à toute personne qui, de façon répétée, enfreint les lois relatives aux personnes morales ou manque à ses obligations d'administrateur ».

Jusqu'à tout récemment, cet article n'avait jamais été appliqué en copropriété. En 2004, l'honorable Jean-Louis Beaudoin, juge à la Cour d'appel, avait même qualifié le remède prévu à cet article de « remède de cheval », insistant sur son caractère exceptionnel et sur le fait qu'il ne pouvait être utilisé qu'avec beaucoup de précaution et en s'assurant surtout que toutes et chacune des conditions qui y donnent ouverture avaient été strictement observées¹.

C'est donc pour la première fois, en matière de copropriété, que l'honorable André Prévost, juge à la Cour supérieure du Québec, dans un jugement rendu en date du 10 novembre 2015, a décidé de faire application de cet article². Il s'agissait d'une copropriété comportant deux fractions et dans laquelle la déclaration de copropriété prévoyait l'unanimité, tant pour les décisions devant être prises par les administrateurs que pour celles émanant de l'assemblée des copropriétaires.

Dans son jugement, la Cour indique que depuis au moins 2013, soit il y a deux ans, il existait une impasse empêchant le syndicat d'exercer les responsabilités que la loi lui confie. Selon le tribunal, cette impasse résultait du refus systématique d'appliquer les règles prévues au *Code*



civil du Québec et à la déclaration de copropriété quant à la gestion du syndicat par la défenderesse, ainsi que son absence totale de compréhension des obligations qui lui incombait en tant qu'administratrice du syndicat.

Sur ces bases, le tribunal interdit à la copropriétaire l'exercice des fonctions d'administratrice du syndicat pendant une durée de cinq ans et nomme un tiers pour exercer la fonction d'administrateur à sa place, en plus d'en désigner un autre afin d'agir comme arbitre, le cas échéant. Par ailleurs, constatant que la copropriétaire avait

refusé d'appliquer les recommandations de l'expert qu'elle avait elle-même proposé et qu'elle n'avait présenté aucune allégation sérieuse en défense, le tribunal l'a condamné à payer un peu moins de la moitié des honoraires déboursés par l'autre copropriétaire, soit une somme de 21 389,44 \$.

Au moment d'écrire ces lignes, cette décision « coup de poing » n'avait pas été portée en appel. □

¹ *Haviernick c. Lacasse*, 2004, CanLII 24799 (OCCA).

² *Yared c. Djénandji*, 2015, QCCS 5217 (CanLII).

LA MÉDIATION ET L'ARBITRAGE EN COPROPRIÉTÉ

Par M^e Yves Papineau, avocat émérite, Papineau avocats

Après plusieurs années de gestation, le nouveau *Code de procédure civile* a été adopté par le législateur québécois, et son entrée en vigueur est prévue pour janvier 2016.

LES CHANGEMENTS apportés à la procédure civile québécoise sont multiples et considérables, et au-delà de la nomenclature ou des aspects purement procéduraux, c'est toute une nouvelle culture judiciaire que tente de promouvoir le nouveau Code.

En effet, entre autres innovations, le nouveau Code se distingue de son prédécesseur par le fort accent qu'il place sur les moyens alternatifs de règlement des conflits, les deux principaux étant la médiation et l'arbitrage. Nous leur consacrons ici quelques lignes.

La médiation est définie ainsi par le nouveau Code :

605. Le médiateur est choisi par les parties d'un commun accord, directement ou par l'entremise d'un tiers.

Il aide les parties à dialoguer, à clarifier leurs points de vue, à cerner leur différend, à identifier leurs besoins et leurs intérêts, à explorer des solutions et à parvenir, s'il y a lieu, à une entente mutuellement satisfaisante. Les parties peuvent le charger d'élaborer avec elles une proposition pour prévenir ou régler le différend.

Le médiateur est tenu de signaler aux parties tout conflit d'intérêts ou toute situation qui pourrait laisser croire à l'existence d'un tel conflit ou mettre en doute son impartialité.

Quant à l'arbitrage, le nouveau Code en offre la définition suivante :

620. L'arbitrage consiste à confier à un arbitre la mission de trancher un différend conformément aux règles de

droit et, s'il y a lieu, de déterminer les dommages-intérêts. L'arbitre peut agir en qualité d'amiable compositeur si les parties en ont convenu. Dans tous les cas, il décide conformément aux stipulations du contrat qui lie les parties et tient compte des usages applicables.

Il entre aussi dans sa mission, si les parties le lui demandent et que les circonstances s'y prêtent, de tenter de concilier les parties et, avec leur consentement exprès, de poursuivre l'arbitrage si la tentative échoue.

Des deux définitions ci-haut, l'on retiendra que la médiation est un mode plus conciliateur qui vise l'atteinte d'une entente entre les parties, alors que l'arbitrage ressemble plutôt à une forme de justice « privée » où un pouvoir décisionnel, rappelant celui d'un juge, est contractuellement déferé à une tierce partie qui sera chargée de trancher.

Mais au-delà de ce que le législateur entend exactement par médiation et arbitrage, une question se pose : pourquoi une telle insistance législative à leur égard? Certains diront peut-être qu'il s'agit d'un moyen de désengorger les tribunaux québécois en « privatisant » le règlement des conflits. Or, ils n'ont pas tort quant au premier point : si la justice guérit les maux juridiques, la médiation et l'arbitrage permettent certainement de les prévenir ou de les guérir plus rapidement.

Il est également à noter que malgré leur appellation de modes alternatifs de prévention des conflits, rien n'empêche les parties de se tourner vers la médiation et l'arbitrage après l'institution de procédures.

Cet enthousiasme du législateur envers les modes alternatifs de règlement des conflits est justifié : l'adage juridique selon lequel le pire des règlements vaut mieux que le meilleur des jugements n'est pas sans fondements. En effet, la médiation et l'arbitrage sont à bien des égards des avenues plus intéressantes que le procès classique.

Leur principal avantage est temporel. Il est bien connu du milieu juridique comme du grand public que les tribunaux du Québec sont souvent encombrés, et qu'il peut s'écouler plusieurs mois – sinon des années – entre l'engagement des procédures et l'obtention d'un jugement. Or, en tant que moyens alternatifs privés de règlement des conflits, la médiation et l'arbitrage ne souffrent généralement pas de tels délais, permettant ainsi de parvenir à une solution beaucoup plus rapidement que ne le permettrait une judiciarisation du conflit. Dans certains cas, un litige peut même être réglé à l'intérieur d'un mois, selon la complexité de l'affaire, les disponibilités des parties et celles du médiateur ou de l'arbitre sélectionné.

L'on aurait toutefois tort d'encenser trop vite la médiation et l'arbitrage comme étant des solutions moins dispendieuses que le processus judiciaire usuel. Il faut ici nuancer : ce ne sont pas tous les litiges qui se régleront à coût inférieur. En effet, tant la médiation que l'arbitrage impliquent des frais inhérents, dont ceux engendrés pour retenir les services d'un médiateur ou d'un arbitre. Cependant, étant donné la célérité de ces processus, il existe tout de même une possibilité réelle de régler les litiges à un coût inférieur à celui qu'exigerait l'obtention d'un jugement.

Il est également à noter que malgré leur appellation de modes alternatifs de prévention des conflits, rien n'empêche les parties de se tourner vers la médiation et l'arbitrage après l'institution de procédures. En effet, l'article 19 alinéa 3 du nouveau *Code de procédure civile* autorise expressément les parties à déférer leur litige à la médiation ou à l'arbitrage à tout moment de l'instance. La porte reste donc toujours ouverte aux parties qui pourraient souhaiter, en cours de route, opter pour une solution

négociée (médiation) ou plus rapide (arbitrage) que par l'obtention d'un jugement.

En conclusion, les innovations apportées par le nouveau *Code de procédure civile* quant aux moyens alternatifs de règlement des conflits sont d'abord et avant tout à l'avantage du justiciable, qui disposera désormais d'un meilleur outillage pour faire face aux litiges auxquels il peut être aux prises, et ce, plus rapidement et potentiellement à moindre coût.

De l'avis du soussigné, la copropriété se portera mieux lorsque les solutions aux conflits qui y surgissent ne seront plus judiciarisées et qu'elles seront rendues dans un délai beaucoup plus court qui empêchera les litiges de s'envenimer et de créer des froids entre occupants d'un même immeuble.

Les déclarations de copropriété prévoyaient depuis longtemps de tels moyens alternatifs, et cette modification au *Code de procédure civile* ne fait que confirmer l'utilité et la pertinence de ces modes de règlement. □

ProTech IB
Division sciences du bâtiment

LE GÉNIE-CONSEIL AU SERVICE DES COPROPRIÉTAIRES

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

COMPÉTENCES STRATÉGIQUES

- Ingénieurs et technologues d'expérience
- Évaluateurs agréés pour valeur assurantielle
- 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

Observatoire de la Copropriété Exemple Francophone (OBCEF)

Relance des activités en 2016

LES DIRIGEANTS DE L'OBCEF ont annoncé, récemment, la création d'un autre événement qui portera sur la copropriété exemplaire francophone. Celui-ci se déroulera en France en 2016. L'essentiel du projet est d'ores et déjà sur la table. Reste à savoir quels seront les sujets abordés. L'OBCEF souhaite ainsi poursuivre un travail amorcé en 2014, année de sa création. Cet organisme participe à des événements majeurs qui traitent de copropriété, afin d'en recueillir les faits saillants et les diffuser sur différentes plateformes en formats papier et électronique.

UN VÉRITABLE OBSERVATOIRE

L'OBCEF est le fruit d'une démarche entreprise il y a plusieurs années, en vue de mettre en place un réseau d'échanges et d'analyse du « fonctionnement » des copropriétés sur trois territoires, soit le Québec, la France et la Belgique. Il a franchi une étape importante, les 8 et 9 mai

2014, lors d'une première apparition à l'occasion du Congrès international de la copropriété, qui fut présenté à Montréal. L'OBCEF a, par le fait même, jeté les bases d'une crédibilité indéniable. La teneur des débats présentés pendant ce congrès a été consignée dans un mémorandum (livre blanc), que l'OBCEF lui-même a produit.

Ce congrès a par ailleurs fourni l'occasion d'aller au Ritz-Carlton Montréal, où logent 45 appartements en copropriété de grand luxe. L'initiative visait à démontrer à quel point Montréal vit au rythme de la copropriété. L'OBCEF s'est ensuite transporté à Paris, les 5 et 6 novembre 2014, pour assister au Salon de la copropriété de Paris.

UN PIONNIER

L'OBCEF s'est grandement inspiré des actions posées par Jean-Pierre Lannoy, syndic de copropriété belge (l'équivalent d'un gestionnaire de copropriété au Québec) et

expert judiciaire certifié en copropriété. Pour tout dire, il a été la bougie d'allumage des rencontres internationales dans ce domaine, grâce entre autres au salon Village Copropriété, qu'il a présenté une première fois en octobre 2013. Les principaux acteurs de la copropriété francophone s'y sont donné rendez-vous, dont ceux qui évoluent au Québec, en France et en Belgique.

Le RGCO et Condolegal.com vous tiendront informés des prochaines activités de l'OBCEF. □



Observatoire de la
Copropriété exemplaire
Francophone

Toitures PME

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

Travaux d'entretien, réparation et nouveaux services

→ **Claude Paquette**
LE SPÉCIALISTE
en assurance de copropriétés

Courtier en assurance de dommages
Conseiller en sécurité financière
Certificat en gestion de copropriété

1 800 561-6560
monassurancecondo.com

inversa

eximmo
MONTRÉAL

8724, boulevard Langelier
St-Léonard (Québec)
H1P 3C6
(514) 899-0823
(514) 899-1025

Évaluateurs conseils

✉ montrealeximmo@eximmo.ca

Gestior
Gestion immobilière

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

Administration adéquate d'une copropriété

Les petites ne font pas exception



LES PETITES COPROPRIÉTÉS sont soumises aux mêmes règles que les grandes sur le plan administratif. Cela dit, la réalité n'est pas la même (en cette matière) dans un immeuble comprenant 200 appartements et plus, par rapport à un autre qui en loge deux, trois ou quatre tout au plus.

Bien souvent, les syndicats de copropriétaires dont la taille est modeste sont moins bien organisés. Ils ne connaissent que très peu (ou pas du tout) leurs obligations en vertu du *Code civil du Québec*, et encore moins le contenu de leur déclaration de copropriété. Plus dramatique encore : les assemblées générales annuelles et les fonds de prévoyances y brillent par leur absence. « Bref, ces immeubles sont administrés à la bonne franquette », nous dit Marie-Cécile Bodéüs, avocate en droit de la copropriété au cabinet de Grandpré Joli-Coeur.

CE QU'IL FAUT SAVOIR

Les syndicats de copropriétaires devraient savoir qu'ils peuvent, dans certaines situations, faire appel à des procédures administratives autres que celles qui sont en vigueur, tout en respectant la loi. À titre d'exemple, pour éviter les complications associées à la tenue d'assemblée générale annuelle ou extraordinaire, une petite copropriété pourrait opter pour des résolutions écrites, qui seraient tout aussi valables qu'un vote.

L'article 354 du *Code civil du Québec* stipule ce qui suit : « Les résolutions écrites, signées par toutes les personnes habiles à voter, ont la même valeur que si elles avaient été adoptées lors d'une réunion du conseil d'administration, d'une assemblée des membres ou d'une séance d'un autre organe. Un exemplaire de ces résolutions est conservé avec les procès-verbaux des délibérations ou ce qui en tient lieu. »

Une petite copropriété dispose d'autres raccourcis sur le plan administratif. « Elle peut, notamment, transmettre des avis de convocation aux assemblées générales par courrier électronique, ainsi que l'ensemble des documents relatifs à la copropriété », poursuit Marie-Cécile Bodéüs. Cependant, il faut adopter un règlement propre à cette pratique pour pouvoir en faire usage.

PLÉTHORE DE POURSUITES

Dans les petites copropriétés, les administrateurs n'ont pas toujours le même sens des réalités que dans les

grandes, encore que ces dernières ne soient pas à l'abri d'une mauvaise administration. Cela dit, en raison d'un parc immobilier en copropriété qui a vieilli, les poursuites adressées à l'assurance responsabilité professionnelle des administrateurs sont en hausse, à cause d'un manquement allégué à leurs devoirs.

Ces recours judiciaires visent tant les administrateurs actuels que les anciens. « En somme, tous ceux qui n'ont pas agi avec diligence peuvent être interpellés », prévient Marie-Cécile Bodéüs. Les fautes souvent reprochées concernent la mauvaise gestion des comptes d'une copropriété, ainsi que la non-exécution des travaux qui étaient nécessaires au fil du temps.

Bien souvent, ces poursuites surviennent lors d'un changement de garde au conseil d'administration, et qu'une copropriété se retrouve en sérieuses difficultés financières. Les nouveaux venus constatent des fautes commises par leurs prédécesseurs, mais ils ne veulent surtout pas en faire les frais. Autres motifs de poursuites invoqués : des administrateurs qui ont oublié de percevoir les charges communes (frais de condo), ou qui ont quitté l'immeuble avec l'argent du syndicat.

LA CHASSE AUX COUPABLES

« On voit aussi des recours judiciaires contre des administrateurs qui n'ont pas bien défendu les droits d'un syndicat », observe Marie-Cécile Bodéüs. Cela se produit quand ils ne se sont pas prévalus, à temps, des recours auxquels ils avaient droit à l'égard d'un promoteur, en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Les petites copropriétés sont elles aussi exposées à des risques de poursuite, raison pour laquelle elles ont intérêt à se prendre en main, tout comme les grandes d'ailleurs. Cela évitera des imbroglios fâcheux et coûteux, et tout le monde en ressortira gagnant. □

Tout administrateur de copropriété doit connaître ses obligations à l'égard d'un syndicat de copropriétaires. Celles-ci sont décrites dans la déclaration de copropriété. Il doit notamment :

- Ouvrir un compte bancaire au nom de la copropriété qu'il administre;
- Élaborer un budget annuel et percevoir les charges communes (frais de condo);
- S'assurer que le fonds de prévoyance est adéquat.

- 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

G.A.P.I.

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



**VOYEZ CLAIR
 AVEC BASCO**
 LE SPÉCIALISTE DES FENÊTRES

SERVICES

- REPLACEMENT DE VITRES THERMOS
- ENTRETIEN DE PORTES ET FENÊTRES
- DÉSEMBUAGE
- CALFEUTRAGE

514 241.9686 / 1 888 668.0880 / www.bascoworld.com

Monsieur
caulking
 Une Progresse FENESTRA

**LE SPÉCIALISTE DU
 CALFEUTRAGE**

- COMMERCIAL - INSTITUTIONNEL - RÉSIDENTIEL
- SPÉCIALISTE DES PROJETS D'ENVERGURE
- EXPERT DES TRAVAUX EN HAUTEUR

514 993-3333

MONTRÉAL - SUITE - SARASOTA - OTTAWA

MONSIEURCAULKING.COM

RÉG | 8293 2476-53



AVEZ-VOUS LES MOYENS D'EMPRUNTER?

Le RGCQ a participé à une première édition de l'ExpoHabitation d'automne, du 22 au 25 octobre 2015 au Stade olympique, en collaboration avec la Garantie de construction résidentielle (GCR), qui est partenaire de l'événement.

PARMI LES CONFÉRENCIERS PRÉSENTS, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) avait délégué deux représentantes. Ces dernières ont exposé les principaux calculs à faire pour évaluer, avec précision, qui des emprunteurs hypothécaires éventuels ont les moyens d'acheter une propriété.

Avant de s'adresser à une institution financière en vue d'obtenir un prêt hypothécaire, les acheteurs potentiels sont de mieux en mieux informés et préparés, nous dit la SCHL. Cela dit, l'analyse nécessaire pour connaître la solvabilité d'un acheteur doit prendre en compte divers facteurs, par exemple les autres emprunts qui se rapportent à des biens personnels; le prêt-auto ou tout autre type de prêt; les coûts engendrés pour louer un véhicule et les dettes contractées sur des cartes de crédit.



Lyne Leduc est gestionnaire Relations clients à la SCHL.

COMMENT CALCULER SA SOLVABILITÉ

La SCHL rend notamment accessibles sur son portail Web (cmhc-schl.gc.ca) des calculateurs d'emprunts hypothécaires. « Ils permettent aux emprunteurs potentiels d'évaluer leur solvabilité », nous dit Lyne Leduc, gestionnaire Relations clients à la SCHL. Pour faire les bons calculs, une personne qui désire emprunter devrait entre autres estimer ses avoirs nets et non bruts (ex. : placements, économies et REER), et les comparer ensuite à son passif.

Par ailleurs, ceux qui ne disposent pas d'une mise de fonds initiale (20 %) afin d'emprunter pourraient, moyennant certaines conditions, se prévaloir d'une assurance prêt hypothécaire offerte par la SCHL. L'acheteur devra, néanmoins, fournir un apport qui équivaut à 5 % du prix d'achat d'une propriété. « L'assurance prêt n'est pas une assurance invalidité. Elle couvrira le prêteur si l'emprunteur ne peut plus rembourser son prêt, par exemple dans le cas d'une perte d'emploi », rappelle Lyne Leduc.

En copropriété, les acheteurs éventuels sont nombreux à mal planifier les charges qui y sont inhérentes, plus particulièrement les frais de condo. À ce chapitre, l'acquéreur d'un appartement détenu en copropriété a intérêt à être vigilant. Il doit notamment se méfier des promoteurs qui proposent des frais de condo irréalistes, afin d'accélérer leurs ventes. Dans les copropriétés existantes, il faut également savoir ce que l'on achète. Les acquéreurs doivent poser les bonnes questions. À titre d'exemple, un syndicat dispose-t-il d'un fonds de prévoyance? Dans l'affirmative, le montant engrangé est-il suffisant? De même, quelles sont les sommes annuelles payées en frais de condo?

Ces considérations sont très importantes, car une copropriété mal gérée entraînera inévitablement des cotisations spéciales. Certains copropriétaires pourraient se retrouver en difficulté financière, et ultimement, être incapables de rembourser leur prêt hypothécaire. Cette situation ferait en sorte qu'ils se trouveraient dépossédés de leur condo, qui serait dès lors vendu en justice, voire pris en paiement par la banque.

Ces propos ont été recueillis auprès d'Yves Joli-Coeur, avocat émérite (Ad. E.), secrétaire général du RGCQ et auteur de huit livres, dont celui intitulé *Achat et vente d'un condo Tout ce qu'il faut savoir*, publié aux éditions Wilson & Lafleur.

LES IMPRÉVUS

Lorsqu'ils planifient d'acheter une propriété, certains acquéreurs oublient d'inclure les frais autres que le remboursement d'un prêt, par exemple ceux relatifs aux droits de mutation (taxe de bienvenue), aux frais de notaire, à l'inspection préachat, aux coûts du déménagement, à une inscription au registre foncier, à la production d'un certificat de localisation, à une assurance habitation ou à une assurance titres. Ce produit est parfois exigé par une institution financière.

Autre omission importante : ne pas vérifier l'état de son dossier de crédit. Il importe d'en prendre connaissance, car celui-ci peut avoir un impact positif ou négatif sur la qualification à un prêt hypothécaire. Ceux qui flirtent en quasi-permanence avec la limite du solde d'une carte de crédit verront leur cote réduite. Sans l'ombre d'un doute, pour obtenir un prêt hypothécaire, il faut faire la preuve irréfutable d'une solvabilité et d'une fiabilité exemplaires. □

Selon une enquête menée récemment par la SCHL, quelque « 60 % des accédants à la propriété ont éprouvé de l'incertitude ou de l'inquiétude à propos de leur achat » :

- 60 % ont appréhendé des coûts imprévus;
- 55 % craignent de payer trop cher pour leur habitation;
- 47 % se questionnent concernant leur capacité à payer les coûts de possession d'une habitation;
- 44 % se demandent s'ils sont financièrement prêts à acheter une habitation.

En cas d'absence prolongée

POURRA-T-ON VOUS JOINDRE EN TOUT TEMPS?

Janvier sonne habituellement le départ des « Snowbirds » vers des contrées plus chaudes, que ce soit en Floride ou ailleurs dans le monde.

LES COPROPRIÉTAIRES qui s'apprêtent à dire « bye bye » à l'hiver – si ce n'est déjà fait – doivent être prévoyants, afin d'éviter de possibles casse-tête à leurs administrateurs.

La déclaration de copropriété (règlement d'immeuble) indique bien souvent les directives à suivre en cas d'absence prolongée, dont la façon d'acquitter les charges communes (frais de condo), que ce soit sous forme de chèques postdatés ou de virements bancaires préautorisés. Certaines personnes n'assument plus leurs charges une fois parties. Or, elles doivent savoir que ces frais sont payables en tout temps. À défaut de le faire, la surprise pourrait être brutale à leur retour, advenant qu'elles doivent faire face à un avis d'hypothèque légale.

CHAUFFAGE ET ARRIVÉES D'EAU

La question du chauffage dans une partie privative est une autre considération importante. Il faut maintenir une température minimale dans l'unité concernée. « Si le règlement d'immeuble ne dit rien là-dessus, la société Hydro-Québec recommande les standards requis, afin d'éviter le gel des tuyaux ou toute autre menace à l'intégrité des lieux », indique Marie-Cécile Bodéüs, avocate en droit de la copropriété au cabinet de Grandpré Joli-Coeur.

Certains copropriétaires coupent complètement le chauffage et partent sans remords. « Je me souviens d'une histoire de tuyaux qui ont gelé et cédé pendant un froid intense, ce qui a entraîné des complications multiples », poursuit Marie-Cécile Bodéüs. Un sinistre peut causer des dégâts majeurs avant qu'un syndicat ne s'en rende compte. L'assureur ne paie pas toujours pour les dommages occasionnés, et s'il le fait, il se pourrait que certains d'entre eux ne soient pas couverts. Quoi qu'il en soit, le copropriétaire fautif risque fort d'avoir à payer la franchise, qui peut être très salée.

Parmi d'autres précautions qui doivent être prises, la fermeture des arrivées d'eau est essentielle, notamment celle du lave-linge, du lave-vaisselle et du chauffe-eau. La déclaration de copropriété prévoit, également, une remise des clés de l'appartement concerné à un administrateur, au



gestionnaire ou au concierge. Laisser ses coordonnées téléphoniques ou une adresse courriel, à qui de droit, est tout aussi vital. Autre mesure indispensable : s'assurer qu'une personne peut entrer périodiquement dans l'appartement laissé vacant, pour vérifier que tout s'y passe bien.

PARTIR INCOGNITO

Malheureusement, certains copropriétaires quittent leur immeuble sans laisser de trace. On ne sait pas quand ils partent ni quand ils reviennent, et quelles précautions ils ont prises avant de s'en aller. Si des mesures ont été déployées, les administrateurs d'un syndicat n'en savent rien. Cette situation peut être problématique.

« Un syndicat que j'ai représenté, dans le passé, a dû faire face à un litige impliquant l'un de ses copropriétaires. Ce dernier possédait un condo dans un demi-sous-sol qui a été inondé lors d'un refoulement d'égout. Le sinistre s'est échelonné sur plusieurs semaines avant que quiconque n'intervienne, car personne n'avait été mandaté pour visiter l'appartement.

Des voisins n'ont réalisé que très tard la gravité de la situation, en raison d'une odeur pestilentielle qui émanait de l'unité. L'eau a commencé par s'y immiscer par les éviers

de la cuisine, puis la baignoire. Au final, le niveau d'eau a monté jusqu'au-dessus du seuil de la porte. Tout était moisi à l'intérieur. L'appartement était une perte totale. L'assureur n'a pas tout payé, alors que le copropriétaire a perdu tous ses biens personnels.

IMMEUBLES DÉSSERTÉS

Certains immeubles en copropriété se vident presque entièrement pendant la saison hivernale. Les syndicats qui vivent un tel scénario auraient intérêt, à moins qu'ils n'aient déjà prévu le coup, à disposer d'un site intranet. « Cela permettrait aux copropriétaires de s'informer régulièrement, sans trop d'efforts, sur ce qui se passe dans leur copropriété », nous dit Marie-Cécile Bodéüs.

Fort heureusement, la plupart des Snowbirds prennent les précautions qui s'imposent avant de partir. Bien souvent, ils quittent un condo pour en rejoindre un autre. Ce sont surtout les voyageurs occasionnels qui manquent parfois à leurs devoirs, ou ceux qui prennent une année sabbatique, louent, prêtent ou procèdent à des échanges d'appartements. Il faut être vigilant et appliquer les mesures appropriées avant un départ prolongé, afin d'éviter d'empisonner indûment son existence et celle des autres. □

Calendrier des activités 2016

19 janvier 2016 – Joliette

Sablier

23 avril 2016 – Longueuil

Colloque – Les impacts du *Code de procédure civile* sur la copropriété

11 au 14 février 2016 – Stade olympique

Pavillon Condo de l'ExpoHabitation de Montréal

22 mai 2016 – Québec

Rédaction et respect des règlements en copropriété

28 février 2016 – Québec

Planification d'une assemblée de copropriétaires

30 mai 2016 – Mascouche

Speed-Condo – Les parties communes à usage restreint

7 mars 2016 – Longueuil

Speed-Condo – Rédaction et adoption d'un règlement d'immeuble

5 juillet 2016 – Vaudreuil-Dorion

Sablier

5 avril 2016 – Boisbriand

Speed-Condo – Nuisances et qualité de vie en copropriété

18 septembre 2016 – Québec

Obligations de la loi 122

9 avril 2016 – Québec

Grande Journée de la copropriété, 4^e édition

20 novembre 2016 – Québec

C'est quoi vos problèmes???



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

Colloque automnal 2015 du RGCQ

Une édition très conviviale

Une foule nombreuse a assisté au dernier colloque du RGCQ, dont la thématique portait sur les finances en copropriété. La Charte comptable standardisée et l'Indice-Condo ne sont pas passés inaperçus. Ces deux nouveaux outils exclusifs au RGCQ en sont encore à l'état de projet pilote. N'empêche, quand ils seront officiellement lancés, ils profiteront aux syndicats de copropriétaires qui voudront gérer leurs finances avec rigueur.

Comme nous le disions dans l'édition précédente du magazine *Condoliation*, la Charte comptable standardisée permettra de répertorier l'ensemble des dépenses propres à une copropriété, afin de standardiser l'information comptable. Quant à l'Indice-Condo, il fournira un diagnostic fiable précisant si une dépense est jugée excessive ou non. À titre d'exemple, si les dépenses relatives à l'entretien de l'aménagement paysager sont disproportionnées, l'Indice-Condo le détectera. De même, si une copropriété consomme plus d'énergie que d'autres immeubles comparables, encore là, l'Indice-Condo en fera état. Les conférenciers ont fait preuve d'une imagination débordante pour transmettre une information accessible. Le tout s'est terminé par une table ronde pendant laquelle l'humour était au rendez-vous. □



Plusieurs invités et conférenciers de marque ont participé au colloque automnal 2015 du RGCQ. Parmi eux figuraient (de gauche à droite) Aline Désormeaux (CPA, CA, Adm.A.), membre du CA du RGCQ Montréal, François G. Cellier, maître de cérémonie du colloque et rédacteur du magazine *Condoliation*, M^e Yves Joli-Coeur (Ad. E.), secrétaire général du RGCQ, Jan Towarnicki (Adm.A.), président du CA du RGCQ provincial et Montréal, Stephan Robitaille (CPA), M^e Nicolas Handfield (Adm.A.), Chef de service – Affaires juridiques à la Chambre des notaires du Québec, Paulette Legault (CPA), ainsi que Jasmin Patenaude (Adm. A.) et comptable.

Pour plus d'information à propos des colloques du RGCQ : 514 916-7427

L'avantage de vivre ensemble

privilegescondo.com

JUSQU'À 90% DE RABAIS

POUR LES COPROPRIÉTAIRES CHEZ LES MARCHANDS PARTICIPANTS

 jusqu'à 90%	 jusqu'à 40%	 jusqu'à 30%	 tarifs avantageux special rates	 8%	 jusqu'à 1.00\$ up to
 15%	 10%	 15%	 15%	 jusqu'à 12% up to	 10%
 jusqu'à 20% up to	 tarifs avantageux special rates	 jusqu'à 15% up to	 tarifs avantageux special rates	 10%	 10%
 jusqu'à 20% up to	 tarifs avantageux special rates	 jusqu'à 15% up to	 tarifs avantageux special rates	 10%	 10%

Propulsée par le RGCQ Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec

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

L'importance de réussir vos assemblées de copropriétaires

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

Le mot « réussir », bien qu'étonnant dans ce contexte, est ici employé à escient. Trop de copropriétaires sortent de leurs assemblées de copropriété choqués ou déçus. Seuls les éléments négatifs de la copropriété ont été mis en évidence. La procédure n'a pas été respectée. Les mêmes « chialeux » ont volé la vedette. Le président d'assemblée a été mou. Les votes se sont tenus dans le chaos. L'assemblée s'est éternisée. Une partie des copropriétaires a quitté les lieux avant la fin. Finalement, à quoi sert d'assister à ces assemblées? Une véritable perte de temps.

Que faire pour réussir vos assemblées? Lire, consulter et, surtout, préparer. Les administrateurs et les copropriétaires doivent lire et connaître les dispositions applicables de la déclaration de copropriété. Les règles applicables ne sont pas simplement des lignes directrices; la validité même d'une assemblée ou des décisions prises peut être remise en cause en raison du non-respect de ces règles. Les administrateurs qui envisagent un tumulte à leur assemblée peuvent consulter des spécialistes pour sa préparation : comment confectionner adéquatement un ordre du jour, faire analyser les documents joints, faire vérifier la nature des votes qui sont envisagés, etc. La présidence de l'assemblée demeure un point trop souvent négligé : la personne choisie doit bien connaître la déclaration et être en mesure de garder le contrôle de la salle. Finalement, les administrateurs doivent fournir aux copropriétaires des documents clairs : le budget, des états financiers compréhensibles et des projets d'amendements à la déclaration formulés de manière à être compatibles légalement avec la déclaration et les règlements existants. Surtout, surtout, les votes secrets doivent être préparés comme il se doit (scrutateurs compétents et neutres, bulletins de vote déjà préparés avec les quotes-parts, logiciels de décompte dans les grandes copropriétés), et ce, afin que le vote ne s'éternise pas.

L'assemblée générale annuelle est le principal lien de communication entre le conseil d'administration et les copropriétaires; réussir cette assemblée est fondamental au bon fonctionnement du syndicat et à la qualité de vie des copropriétaires.

Conférence sur la sécurité incendie



Pendant la conférence qui portait sur la sécurité incendie pour les bâtiments d'habitation, il a notamment été question du Résumé des exigences du CODE DE SÉCURITÉ DU QUÉBEC – Bâtiment. Jacques Goutier, ingénieur à la Direction de la réglementation et de l'expertise-conseil/Direction du bâtiment Régie du bâtiment du Québec, en a fait la présentation.



Le 15 novembre 2015, le Grand Salon de l'Université Laval était l'hôte d'une activité de formation portant sur la sécurité incendie. Le chapitre Bâtiment du Code de sécurité prévoit des exigences plus contraignantes que celles en vigueur lors de la construction de bâtiments d'habitation abritant des lieux de sommeil. L'entrée en application progressive du nouveau Code de sécurité incendie a débuté le 18 mars 2013. Pour démystifier les objectifs et les obligations applicables imposés par la loi aux immeubles en copropriété, monsieur Jacques Goutier, ingénieur à la Direction de la réglementation et de l'expertise-conseil/Direction du bâtiment à la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), a fait une présentation qui a suscité beaucoup d'intérêt et d'enthousiasme avec une assistance de plus de 200 personnes.

L'activité de formation sur la sécurité incendie s'est terminée par la présentation de madame Stéphanie Boudreau, ingénieure en électricité chez Therméca. La conférence portait sur les principales composantes d'un système incendie et l'utilité du recours à la compétence de l'ingénieur en électricité pour résoudre les situations problématiques en toute impartialité.

La prochaine activité de formation du RGCQ à Québec se tiendra le 28 février 2016 et elle portera sur la Planification d'une assemblée de copropriétaires. □

Le sens du devoir

Par Michel Mancini – Secrétaire du RGCQ Outaouais

Le 4 novembre dernier se déroulait tout près de chez nous, de l'autre côté de la rivière des Outaouais, la cérémonie d'assermentation des ministres désignés du nouveau cabinet fédéral. Cet événement unique et très protocolaire a suscité chez moi une réflexion sur le sens du devoir de tout candidat élu par ses pairs à un poste de responsabilité. L'aspect le plus marquant de ce cérémonial est sans contredit le moment où le nouveau député prononce d'un ton solennel les serments d'allégeance, d'office et, le cas échéant, de membre du Conseil privé.

Selon la procédure établie, les nouveaux élus jurent ou déclarent qu'ils seront de fidèles serviteurs de Sa Majesté, qu'ils exprimeront honnêtement leur opinion, qu'ils tiendront secret tout ce qu'il leur sera confié ou révélé, et qu'ils s'acquitteront des responsabilités leur ayant été attribuées dans le cadre de leur mandat.

Pourquoi ne pas instituer un tel rituel à l'assemblée annuelle du syndicat lors de l'élection des membres au conseil d'administration? Cette pratique permettrait non seulement de créer un sentiment d'appartenance parmi le conseil, mais aussi d'inculquer un sens du devoir aux élus tout en affirmant et reconnaissant publiquement leur engagement et leur légitimité au sein de la collectivité.

En m'inspirant, d'une part, du texte officiel des serments en usage dans les législatures québécoise et fédérale et, d'autre part, des dispositions sur les personnes morales énoncées dans le *Code civil*, je propose pour le poste d'administrateur, le serment d'office suivant :

Je, _____, déclare solennellement et sincèrement, qu'au mieux de ma compétence et de mes connaissances, je m'acquitterai des responsabilités qui m'ont été confiées en qualité d'administrateur(trice) et j'agirai en toutes circonstances avec prudence, diligence, loyauté et honnêteté dans les limites des pouvoirs conférés par la déclaration de copropriété, son règlement et ses amendements.

J'ai repris dans le libellé de ce texte ce que je considère être les qualités essentielles du profil d'un bon administrateur, lesquelles déterminent d'ailleurs en grande partie son sens du devoir.

Ainsi, l'obligation d'agir avec prudence et diligence impose à l'administrateur d'accomplir ses tâches avec minutie en prenant toutes les mesures nécessaires, et ce, dans un délai raisonnable. On s'attend de lui à ce qu'il assiste régulièrement aux réunions du conseil, qu'il se renseigne adéquatement afin de prendre des décisions éclairées, et qu'il ne néglige aucun de ses devoirs.

Quant aux critères d'honnêteté et de loyauté, cela signifie que tout administrateur doit avoir un comportement irréprochable et exercer ses fonctions dans le seul intérêt du syndicat. Il doit éviter de se placer dans une situation de conflit d'intérêts et, le cas échéant, le dénoncer. Il doit également s'abstenir d'utiliser les biens du syndicat ou l'information à laquelle il a accès à des fins personnelles. □



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

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



ARCHITECTES

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

ARPENTEURS-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
Invessa, Assurances
et services financiers
La Capitale Assurances générales
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 Zeppetini

BALCON

Les Aluminiums Williams Inc.

BÉTON

Réfection Magma
Dumoulin et Associés

CALFEUTRAGE

Calfeutrage Élite
MK Calfeutrage
Monsieur Caulking

CHAUFFE-EAU

Hydro Solution

CHAUFFAGE/CLIMATISATION

Navada

COMPTABLES

Désormeaux Patenaude, CPA
Sassi Comptable Professionnel agréé

CONCIERGERIE/PORTIERS

Seproli

DÉCONTAMINATION

Hygienaction Inc.

DÉMÉNAGEMENT

Transport et Aménagement Lafrance

DÉTECTION DE FUITES D'EAU

Akitronic
Électrovolta
Noflo Inc.

EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Fusion Énergie

ENREGISTREMENT DE RÉUNIONS

Studio express

ENTRETIEN MÉNAGER

Acteco
Gestion GC

ÉLECTRICIEN

SMD Électrique

ENTREPOSAGE

Depotium/Cubeit

ENTRETIEN DE BÂTIMENT

RC Hydrofuge

ÉQUIPEMENT

Chariot Suprême

ÉTHANOL

Flammes Concept

ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Eximmo Montréal
GLT+ Services conseils
Prud'Homme Mercier et Associés

FENÊTRES

Basco
Fabelta
Fenestra
Fenplast Portes et Fenêtres

GESTIONNAIRES

Cabinet de gestion Désormiers Lamy
Centraux gestion immobilière
Condo Action
Condo Stratégis
CondoVision
Ellix Gestion Condo
E-mc gestion immobilière
Équipe Propri-Gestion
Fitzback Services
Gesco-Conseil
Gescon RM
Gesta Conseils inc.
Gestactif inc.
Gestion Bagdad
Gestion Concept Plus
Gestion Condo Harmonie
Gestion Condo Plus inc.
Gestiondecondos.com
Gestion Immobilière M.M.
Gestion d'immeubles RSW
Gestion d'immeubles M.R.
Gestion E.S.P.
Gestion et expertise immobilière BCP Inc.
Gestion Imhotep
Gestion immobilière Patrimonium
Gestion immobilière Broccolini
Gestion immobilière Griffin
Gestion immobilière HPDG
Gestion immobilière Impax inc.
Gestion immobilière MRS
Gestion immobilière Subec
Gestion immobilière Vertical
Gestion immobilière Wilkar
Gestion immoplex inc.
Gestion Logistique Condos
Gestion JB Plus/Al Prestige
Gestion Mont-Tremblant
Gestior
Groupe conseil Tapama
Groupe immobilier Celico
Groupe Ultimmo
Henri Proulx, ADM.A.
Lecsor inc.
Option Condo
Potel Immobilier
Prougestim

Sequoia Gestion immobilière
Service de gestion d'immeubles M.R.
Services immobiliers Bond
Services immobiliers Trustcan
Solutioncondo.com
Solutions gestion Joannette

GESTION PARASITAIRE

Exterminapro

HOMME À TOUT FAIRE

Beau-frère à louer

INGÉNIEURS

Centre CIEBO
Consultants facades plus
Gesco / Norex
Energis Consultants
Inspec-sol
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin Inc.
ProspecPlus Conseil
Protech-IB
St-Pierre et associés
TBMaestro

GESTION PARASITAIRE

Exterminapro

INSPECTEURS EN BÂTIMENT

François Dussault
Genirom

INSPECTION PRÉRÉCEPTION

Pros-pec Habitation

INSONORISATION

Finitec Canada inc.

INSTITUTION FINANCIÈRE

BMO – Banque de Montréal

LIBRAIRIE/ÉDITION

Wilson & Lafleur Ltée

LOCATION D'OUTILS

Location d'outils Simplex

LOGICIEL

Les Consultants Ingénium Inc.
Solutioncondo.com

LUMINAIRES

Luminaire & Cie

MAÇONNERIE

Construction Argus

MAINTENANCE ET NETTOYAGE

GUM^x

NETTOYAGE DE CONDUITS

Nettoyage DRY SEC

NETTOYAGE DE TAPIS

Entretien Solathèque

NETTOYAGE DE VITRES

Services d'entretien Boily Ltée

NOTAIRES

Bisaillon Lévesque et Associés
de Grandpré Joli-Coeur s.e.n.c.r.l.
LRV Notaires S.E.N.C.R.L.

PEINTRE

Monpeintre.ca

PEINTURE

Bétonel

PISCINES

Odyssée Aquatique
Poséidon Spa et Piscines

PLANCHERS

Boutique du plancher

PLOMBERIE

Le Groupe Vigilance Inc.
Plomberie Instal-Précision

PORTES DE GARAGE

Les Portes JPR

PRÉLÈVEMENTS PRÉ-AUTORISÉS

Otonom Solution

RÉPARATIONS D'ÉLECTROMÉNAGERS

Service 2000 Électroménagers

REGISTRE

Services Conseils RD3C

RÉNOVATIONS

Groupe Miro Construction Inc.
RSB Spécialistes en bâtiment

SERVICES D'ENTRETIEN MÉNAGER

GUM^x
Le Chiffon Doré
Lepont Confort
Service d'entretien Pro-pret inc.

SÉCURITÉ

Desjardins Systèmes de sécurité
Guard-X
Secutrol

SINISTRES

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

TECHNOLOGUES PROFESSIONNELS

ALLB inc.
Consultek
Cossette & Touchette inc.
Devimo
NivoEx

TOITURES

Alliance Toitures
Les Couvreurs Duro-Toit
LK industrie Inc.
Toitures PME

TOURS DE REFOUILLISSEMENT

Trane Systèmes Commerciaux (TSC)

TRAVAUX EN HAUTEUR

Vertical Solutions

VALEUR ASSURABLE

Groupe Proval
Specs
SPE Valeur Assurable

VENTILATION

MC Ventilation
Ventilation Détectair

UNE PROTECTION À JUSTE TITRE



Ray Leclair est avocat et vice-président Affaires publiques chez Assurance LAWPRO.

ACHETER UN CONDO NEUF est une chose; être ensuite frappé par une hypothèque légale de la construction en est une autre. Cet argument, à lui seul, peut justifier la souscription d'une assurance titres. Advenant le cas où le promoteur d'une copropriété n'a pas payé certains sous-traitants, ces derniers voudront récupérer leur dû. Or, ils se rabattront sur les copropriétaires qui en feront les frais.

LA LOI, C'EST LA LOI

L'article 2726 du *Code civil du Québec* prévoit ce type de recours. Il peut être exercé « en faveur des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble ». En pareille situation, la dette à l'égard des sous-traitants sera partagée entre les copropriétaires concernés, en proportion de la fraction détenue par chacun d'eux.

Par conséquent, ceux qui auront eu la bonne idée de souscrire une assurance titres pourraient s'épargner bien des soucis. La compagnie qui l'a émise paiera les montants exigibles, à la condition que la demande d'indemnisation soit fondée. Cela est d'autant plus appréciable en raison des sommes d'argent réclamées, qui sont très souvent substantielles.

La fraude immobilière est un autre risque qui milite en faveur de l'assurance titres. Il faut savoir que l'usurpation d'identité est une pratique bien documentée de nos jours. Les fraudeurs qui s'adonnent à cette activité utilisent différents stratagèmes, par exemple celui qui consiste à signer, frauduleusement, une quittance d'hypothèque sur la propriété ciblée. Il devient ensuite possible de procéder à un, deux, voire trois refinancements hypothécaires auprès d'autant d'institutions financières. Chacune des banques impliquées ne sait pas que d'autres ont aussi accordé un refinancement hypothécaire. Le tout se fait au nom du propriétaire véritable.

Quelques mois plus tard, quand les voleurs cessent de rembourser ces nouvelles hypothèques contractées,

L'assurance titres est encore largement méconnue au Québec. Les copropriétaires québécois seraient pourtant avisés d'en considérer l'utilité, car ce produit pourrait leur éviter de sérieux ennuis. Certaines personnes qui ont dû y recourir se disent que si c'était à refaire, elles n'hésiteraient pas à souscrire ce produit indispensable.

un huissier de justice frappe à la porte du propriétaire floué. Ce dernier découvre alors qu'il a été victime d'une fraude d'envergure, et qu'il est en défaut de paiement. Quant aux malfaiteurs, ils disparaissent dans la brume pour la plupart et demeurent introuvables. Bien souvent, leurs méfaits sont commis à l'extérieur du territoire visé.

PAS SI RARE QUE CELA

« De tels scénarios ne se produisent pas tous les jours, néanmoins, ils existent bel et bien. Je me souviens d'un propriétaire résidant à Vancouver qui a été victime d'une usurpation d'identité », nous dit Ray Leclair, avocat et vice-président Affaires publiques chez Assurance LAWPRO. L'homme en question louait sa maison à un locataire. Comme il ne recevait plus d'avis lui demandant d'honorer ses taxes annuelles, il s'est adressé à la ville afin de savoir pourquoi. On lui a dit que sa propriété avait été vendue. Il a donc dû retenir les services d'un avocat pour récupérer son bien immobilier. Ce mauvais rêve lui a coûté 25 000 \$ en frais juridiques. S'il avait été couvert par une assurance titres, la facture aurait été entièrement payée (à moins d'avis contraire) par son assureur.

Une troisième protection offerte par l'assurance titres touche les constructions ou les rénovations effectuées sans permis, qui pourraient ne pas être conformes au Code de construction en vigueur. Dans d'autres situations, ce

permis peut avoir été octroyé, mais l'inspection des travaux n'a pas été faite par la municipalité concernée. Il se pourrait, aussi, qu'un promoteur n'ait pas procédé aux modifications de l'immeuble qu'il a construit, malgré une ordonnance émise par ladite municipalité.

« Pendant les vérifications diligentes qui incombent au notaire lors d'une transaction immobilière, il n'est pas toujours possible (pour lui) d'obtenir les réponses à temps », explique Ray Leclair. Pour pallier cette situation, la plupart des compagnies d'assurance titres n'imposent pas ces vérifications systématiquement. Au besoin, elles pourraient indemniser les personnes qui procèdent à une réclamation.

S'enquérir d'une assurance titres est une démarche avisée. Il faut savoir qu'en tout temps et en toute circonstance, la compagnie qui offre ce produit a l'obligation de défendre les titres qui font l'objet d'un litige. Un tel scénario ne se produit pas tous les jours, mais il suffit d'y faire face, ne serait-ce qu'une fois, pour comprendre que ce produit est pratiquement indispensable. □

La police TitrePLUS^{MD} est offerte par Assurance LAWPRO^{MD}, de concert avec HUB International Québec Limitée. Pour de plus amples informations à propos de ce produit : titreplus.ca.

COMMENT CONTRER LES MALFAITEURS

La fraude en copropriété n'est pas une lubie, mais bien une réalité que personne ne peut ignorer. Tous les syndicats de copropriétaires peuvent en être victimes.

DANS UN PASSÉ RÉCENT, certains gestionnaires de copropriété peu scrupuleux ont littéralement pigé dans les comptes de syndicats, qui n'ont jamais vu venir le coup.

« La plupart des gens sont honnêtes, mais malheureusement, d'autres font preuve d'une intégrité douteuse », rappelle Élise Beauchesne, comptable professionnelle agréée (CPA, CA), administratrice agréée (Adm. A.) et cofondatrice de la firme en gestion de copropriété SolutionCondo.com. Il faut donc mettre en place des mécanismes pour prévenir la fraude en copropriété.

DES SOMMES IMPORTANTES

Les sommes d'argent qui transitent entre un immeuble et une institution financière sont parfois énormes, plus particulièrement dans les copropriétés qui comptent 15 appartements et plus. Or, ces deniers peuvent se retrouver sous le contrôle d'individus mal intentionnés. Bien que la plupart des gens soient intègres, il n'en demeure pas moins que les fraudeurs potentiels peuvent être des gestionnaires de copropriété, des administrateurs, des copropriétaires, des fournisseurs de services et des tiers associés de près ou de loin à une copropriété.

Les personnes flouées sont sidérées la plupart du temps : « Il avait mon entière confiance. Jamais je n'aurais pensé qu'il puisse être un fraudeur. Il était si dévoué pour notre copropriété. Il s'occupait de tout depuis des années. Comment est-ce possible? C'était un si bon gars! » se sont exclamées plusieurs d'entre elles après avoir découvert le pot aux roses.

PLUS À RISQUE

Pourquoi les copropriétés sont-elles plus exposées à la fraude qu'elles ne le devraient? Les causes sont multiples et peuvent conduire vers un cocktail explosif inévitable, notamment parce que la plupart des copropriétaires ne veulent pas être administrateurs. Ceux qui acceptent d'en assumer la responsabilité ont la bénédiction des autres, qui leur font entièrement confiance, étant donné le caractère bénévole bien souvent associé à cette fonction.

En outre, lors d'assemblées générales annuelles, les copropriétaires ne se questionnent que très peu sur l'information financière qui leur est soumise. « Mais aussi, les fraudeurs sont rarement inquiétés par la justice, à cause du temps et des coûts onéreux nécessaires pour les amener au tribunal », confirme Élise Beauchesne, qui est également membre du conseil d'administration du RGCO.



SIGNES AVANT-COUREURS

Il faut savoir reconnaître les signes qu'une fraude est peut-être en cours dans une copropriété : réticence d'un administrateur à fournir des informations financières, transactions bancaires injustifiées, dépenses qui atteignent un niveau anormal par rapport à l'historique d'une copropriété, paiements d'honoraires à des fournisseurs de services inhabituels et nombre anormalement élevé d'heures supplémentaires travaillées.

Agir en amont est essentiel pour mieux combattre la fraude. « Les actions qui en découlent font partie de ce que l'on appelle l'environnement de contrôle », explique Élise Beauchesne. Cela se traduit, entre autres, par une sélection attentive des membres à élire au CA d'une copropriété, ce qui peut aller aussi loin que de vérifier les plunitifs criminels et civils (faillite) des candidats.

Il existe d'autres façons de barrer la route aux malfaiteurs, par exemple en instituant un système de contre-signature des chèques émis par un syndicat, en révisant mensuellement la consignation bancaire, mais aussi en procédant à une revue périodique des résultats financiers du syndicat.

Les syndicats de copropriétaires devraient tout mettre en œuvre pour décourager la fraude. Ce faisant, ils préserveront la valeur de leurs condos, mais surtout, pourraient éviter une déroute financière dont les conséquences seraient très dommageables. □

Pour en savoir plus sur la fraude en copropriété :
elise.beauchesne@solutioncondo.com

Élise Beauchesne (CPA, CA, Adm. A.) a notamment compilé des statistiques qui illustrent le profil des fraudeurs potentiels en copropriété. Les données présentées ci-dessous datent de quelques années, mais fournissent tout de même un portrait éloquent du phénomène :

- Les fraudeurs occupent, en majorité, des postes en comptabilité et en finance;
- Le jeu est l'un des principaux motifs pour frauder;
- 63 % des fraudeurs sont des femmes;
- Moins de 10 % des fraudeurs avaient un dossier criminel;
- Le montant moyen des sommes d'argent éludées atteint un million \$, avec une médiane de 386 500 \$;
- L'âge moyen d'un fraudeur est de 42 ans.

Nouveau contrat de gestion

COMPRENDRE LA FONCTION DU GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉ

UN GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉ doit accomplir différentes tâches avec prudence et diligence. L'ensemble de ses prestations est résumé dans un contrat proposé par le RGCO, dont la seconde version vient tout juste d'être rendue disponible. Tout syndicat de copropriétaires membre ou non membre du RGCO devrait en faire usage, après avoir choisi le gestionnaire qui répond le mieux à ses aspirations.

REVU ET AMÉLIORÉ

« Ce contrat a été bonifié pour créer un meilleur équilibre entre les droits et obligations du syndicat, par rapport à ceux du gestionnaire », précise Geneviève Dubreuil, notaire et vice-présidente du RGCO Gatineau. « Il n'est pas rare d'entendre des syndicats de copropriétaires insatisfaits des prestations offertes par leur gestionnaire, raison pour laquelle ce contrat vient clarifier les rôles propres aux parties impliquées », ajoute-t-elle.

Les mandats dont un gestionnaire est normalement responsable comportent trois aspects. Le premier touche la question des responsabilités usuelles, par exemple la production d'avis de convocation aux assemblées générales annuelles, la perception mensuelle des frais de condo, la création de comptes bancaires et la gestion des fournisseurs de services.

*La notaire
Geneviève
Dubreuil est vice-
présidente du
RGCO Gatineau.*



Un second volet comprend, notamment, le recouvrement des charges communes impayées, alors que le troisième et dernier palier cible des mandats beaucoup plus complexes, par exemple la prise en charge des litiges d'assurance. « Ce type de prestation sort du cadre usuel dévolu au gestionnaire », nous dit Ghislain Raymond, avocat en droit de la copropriété et associé au cabinet de Grandpré Joli-Coeur.

En toute fin, lorsque les parties impliquées sont prêtes à signer le contrat, elles doivent s'entendre sur les prestations que le CA d'une copropriété confie au gestionnaire. Bien évidemment, les honoraires augmenteront en fonction du nombre et de la complexité des tâches imparties. En élaborant ce contrat, le RGCO avait un double objectif : une standardisation des mandats confiés aux gestionnaires, ainsi qu'une volonté d'informer les syndicats de copropriétaires, plus particulièrement en ce qui a trait au partage des responsabilités entre un syndicat et son gestionnaire.

Hydro Solution
CHAUFFE-EAU | CLIMATISATION | CHAUFFAGE

LE LEADER EN VENTE ET LOCATION
DE CHAUFFE-EAU DEPUIS PLUS DE 55ANS



INCLUANT 10 ANS DE GARANTIE SUR LE RÉSERVOIR

» Pour une soumission personnalisée pour votre syndicat de copropriétés et des tarifs compétitifs, contactez notre directrice des ventes : **Fany Ondrejchak**.

Tél. : 514 326-0606 # 4230 | FONDREJCHAK@HYDROSOLUTION.COM



LEGAL : RBO #8324-3550-12

Dans la seconde mouture du contrat de gestion produit par le RGCO, l'assurance responsabilité professionnelle du gestionnaire de copropriété passe d'un à deux millions \$. Ce document comprend également une clause qui privilégie la médiation – avant même d'avoir recours aux tribunaux – advenant un litige contractuel. Si cet exercice ne donne pas les résultats escomptés, les parties devront dès lors aller en arbitrage.

NUANCES

Un gestionnaire de copropriété exécute les mandats qui lui sont confiés par les administrateurs d'une copropriété. Contrairement à ce que certaines personnes pourraient penser, il ne se substitue en aucune circonstance à ces mêmes administrateurs. « Le pouvoir décisionnel demeure en tout temps entre les mains du CA. Pour sa part, un gestionnaire exécute les tâches qui lui sont demandées et peut agir comme expert-conseil », rappelle Geneviève Dubreuil. Par ailleurs, il ne joue pas le rôle d'un concierge, car à moins d'avoir été embauché en permanence par un syndicat de copropriétaires, il ne peut pas assurer une présence quotidienne dans les copropriétés qu'il gère.

Les contrats de gestion qui sont préparés expressément à l'attention des syndicats de copropriétaires ne sont pas légion. C'est l'une des raisons pour lesquelles le RGCO a décidé d'en produire un. Pensé et rédigé par des juristes et autres personnes expé-

mentées, il est parfaitement adapté à la copropriété, encore que son contenu puisse être évolutif. À n'en point douter, ce type de document est impératif pour toute copropriété qui souhaite faire les choses autrement. □

Pour plus d'information à propos de ce nouveau contrat de gestion, communiquez avec le RGCO au : 514 916-7427.

Ce nouveau contrat de gestion a notamment été bonifié par Ghislain Raymond, avocat en droit de la copropriété et associé au cabinet de Grandpré Joli-Coeur, Michel Paradis, avocat et président du RGCO Québec, ainsi que Geneviève Dubreuil, notaire et vice-présidente du RGCO Gatineau.

SEQUOIA

GESTION IMMOBILIÈRE INC. - PROPERTY MANAGEMENT

LE SPÉCIALISTE DE LA COPROPRIÉTÉ

SAVOIR-FAIRE - RIGUEUR - INTÉGRITÉ

ÉQUIPE BILINGUE

GESTION IMMOBILIÈRE

<http://www.sequoias.ca>

244 rue St-Jacques, bureau 40, Montréal H2Y 1L9
Tél. : 514-564-2200 - Fax : 514-788-4688
info@sequoias.ca



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)

*Le gardien de
votre confort*



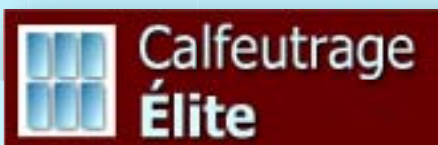
**SPÉCIALITÉ:
CONDOMINIUMS**



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.



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:





EST-CE QUE N'IMPORTE QUI PEUT DÉNEIGER UN TOIT?

La réponse à cette question est non!
Seul un expert-couvreur est recommandé pour effectuer le déneigement de votre toiture ou du moins pour en superviser la mise en chantier.

Par Félix Lopez – Directeur département de services – LK Toitures

LES TRAVAUX EN HAUTEUR exigent des mesures de sécurité très strictes et c'est pourquoi un expert est requis. En plus, celui-ci s'assurera de ne pas abîmer votre membrane d'étanchéité. Autre élément à considérer, si votre toiture est encore sous garantie, il est conseillé de consulter l'émetteur de cette garantie, afin de ne pas perdre votre couverture.

Les toits sont bien évidemment conçus pour supporter un certain poids. Toutefois, une accumulation excessive de neige et de glace peut causer des dommages à la couverture, ainsi qu'à la structure du bâtiment et donc, causer des infiltrations d'eau.

POURQUOI FAIRE APPEL À DES EXPERTS-COUVREURS EN DÉNEIGEMENT DE TOITURE?

Pour vous éviter des maux de tête, car un accident est si vite arrivé. Le déneigement de toiture comporte des risques pour la sécurité des personnes ainsi que pour la protection de la membrane d'étanchéité. C'est pourquoi l'expert-couvreur peut vous aider, car il :

- établit des protocoles de sécurité en instaurant des périmètres de sûreté autour du toit, du bâtiment et aux points de chute de neige pour éviter tout accident;
- possède les techniques et les équipements adéquats pour ne pas abîmer votre toiture.

QUAND EFFECTUER LE DÉNEIGEMENT?

Avant que la neige s'installe sur votre toit, il est important de consulter votre assureur (police d'assurance), afin de vérifier les limites de votre couverture. Aussitôt que des fissures apparaissent sur les murs intérieurs, que les portes intérieures grincent ou ne ferment pas bien et que votre plafond semble déformé, c'est que vous avez attendu trop longtemps avant de déneiger votre toit. Communiquez avec votre expert et, surtout, ne montez pas sur le toit, car votre structure est affectée.

QUAND CONSULTER VOTRE EXPERT?

Lorsqu'il y a plus de :

- 60 centimètres (23 pouces) de neige;
- 17 centimètres (6 pouces) de glace;
- 38 centimètres (14 pouces) de neige durcie.

POURQUOI DÉGLACER SON TOIT?

Une accumulation importante de glace sur le toit peut représenter un danger d'affaissement ainsi qu'une menace pour les personnes qui circulent près du bâtiment. Pour ce faire, l'expert-couvreur en déneigement s'assurera de :

- ne pas endommager votre membrane d'étanchéité**;
- utiliser les outils adaptés aux besoins du bâtiment;
- désobstruer les drains, afin d'éviter les bris et les infiltrations d'eau.

** Les experts savent qu'ils doivent toujours laisser 7 à 8 centimètres de glace (3 à 4 pouces), puisque cette couche de glace protège la membrane. Ainsi, seulement l'excès de glace et de neige doit être enlevé.

CONCLUSION

Le déneigement de toiture doit en tout temps être fait par des experts, puisqu'ils possèdent les connaissances et l'expérience pour s'assurer de la sécurité, en plus d'avoir les outils et les équipements nécessaires pour ne pas abîmer la membrane.

Les variations de température durant l'hiver ont un énorme impact sur l'état de la toiture quand viendra le printemps; c'est pourquoi il ne faut pas négliger le déneigement. Faire affaire avec un expert-couvreur, c'est éviter les possibilités d'affaissements, les infiltrations d'eau ainsi que les réparations de toiture dues à de mauvaises utilisations d'équipements qui pourraient abîmer votre couverture.

Faites confiance à votre représentant, il saura vous conseiller pour choisir la bonne solution qui vous fera épargner temps et argent! □

Pour en savoir plus sur nos services et produits, visitez-nous au : www.lktoitures.com



la Solution totale
pour le Bâtiment

15 ans d'expérience Membre de l'OIQ

Parce que votre bien immobilier est capital, **ProspecPlus Génie Conseil** est votre partenaire de confiance dans les services d'ingénierie, d'expertise et d'inspection du bâtiment.

- * LOI 122
- * Préréception
- * Certificat d'état d'immeuble
- * Fonds de prévoyance
- * Carnet d'entretien
- * Plans et devis



**INGÉNIERIE
EXPERTISE
INSPECTION LOI 122**
www.prospec-plus.com

ProspecPlus Génie Conseil inc.

10300 avenue Sécan # 102
Anjou (Québec) - H1J 1S3
Téléphone : (514) 271-9635
Télécopieur : (514) 271-9688
www.prospec-plus.com

ACHAT

L'IMPORTANCE DE L'INSPECTION PRÉACHAT D'UNE COPROPRIÉTÉ

Par André Gélinas, T.P. Chargé de projet – CIEBQ



Pour la plupart des gens, l'achat d'une propriété représente le plus grand investissement de leur vie. Si les consommateurs ont de plus en plus tendance à avoir recours à un mécanicien d'expérience pour faire inspecter une voiture usagée avant de l'acheter, ne serait-il pas logique qu'une propriété fasse en tout temps l'objet d'une inspection minutieuse?



DEVIMO
ÉVALUATEURS | EXPERTS EN BÂTIMENT

*L'expertise d'une équipe
novatrice*

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

514 282.6669 • 1 855 338.4661 • DEVIMO.CA

PLANIFIKA

Plan de gestion de l'actif :

- Bilan de santé de l'immeuble
- Fonds de prévoyance
- Étude du carnet d'entretien



Info@PLANIFIKA.NET

Le meilleur choix pour l'assurance de mon condo



pmtroy.com

1 866 780-0808

Qu'il s'agisse d'une unité de copropriété neuve ou usagée, le *Code civil du Québec* incite les futurs acheteurs à la prudence lors de l'acquisition d'une propriété.

Art. 1726 C.C.Q.

« Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui en diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

« Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert. »

La plupart des consommateurs ne sont pas des spécialistes de la construction. Ainsi, bien qu'il soit possible d'inspecter soi-même un immeuble convoité, il est toujours préférable de s'adjoindre une personne-ressource qui connaît la construction ou idéalement un professionnel expert en bâtiment.

L'inspection d'une propriété ne doit pas être faite à la légère et à la dernière minute. Si l'immeuble a été construit il y a plusieurs années, le promettant-acheteur doit s'attendre à un certain entretien. C'est l'occasion plus que jamais de procéder à une inspection pendant la période de préachat afin de visualiser les aspects techniques et apparents de l'immeuble. Cette démarche prudente permettra au futur acquéreur d'acheter en connaissance de cause. Lorsque cette étape d'inspection est négligée ou a été faite sans l'aide d'un expert dans le domaine, il peut être difficile pour le nouveau propriétaire d'avoir des recours valides face aux problèmes apparents que lui ou un expert dans le domaine aurait pu déceler, mais qui malheureusement seraient découverts après l'acquisition de l'immeuble. Les litiges les plus fréquents entre les anciens et nouveaux propriétaires, lesquels entraînent des recours judiciaires longs et onéreux dans le secteur immobilier, découlent le plus souvent d'une certaine négligence à l'étape de l'inspection.

L'inspecteur en préachat possédant une formation pertinente, une solide expérience et réputation dans le domaine du bâtiment sera en mesure d'identifier les problèmes apparents et les éléments nécessitant un entretien. Il deviendra un bon conseiller pour l'acheteur quant à la gravité des vices décelés et les conséquences à court, moyen et long terme. Cette étape d'inspection devrait être prévue comme condition essentielle à la conclusion du contrat de vente. Elle n'est cependant pas une garantie que l'immeuble est exempt de vices cachés, puisque ceux-ci ne sont pas apparents et ni décelables par un inspecteur ou expert en bâtiment agissant avec prudence et diligence.

En certaines occasions, le rapport d'inspection produit par un expert en bâtiment pourra servir d'élément de négociation lors de la finalisation de la transaction et parfois même, dans des cas extrêmes, à l'annulation de celle-ci. Une fois que le promettant-acheteur est devenu propriétaire de l'immeuble, ce même rapport peut également servir de base à la planification de l'entretien à court et moyen terme.

Une inspection préachat vise donc à vous protéger face à l'investissement envisagé et ne doit surtout pas être considérée comme une dépense. Mieux vaut faire inspecter et avoir l'esprit tranquille par la suite que de s'aventurer dans l'inconnu. □



**CHOISISSEZ UN COURTIER
D'ASSURANCE À LA HAUTEUR
DE VOS PROJETS.**

ASSURANCE DES BIENS DU SYNDICAT

Par Raymond Chassé – Conseiller principal Alpha Risk Management (Canada) inc.

Les lignes qui suivent se veulent un survol d'une police d'assurance des biens et non une analyse exhaustive. Je commencerais tout d'abord par présenter l'article 1073 du *Code civil du Québec* qui y fait référence : « Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble. »

L'ARTICLE NE LAISSE DONC AUCUNE OPTION aux administrateurs du syndicat; il faut absolument que le montant d'assurance soit équivalent à 100 % de la valeur à neuf de l'immeuble. Pour établir le montant d'assurance, seule une évaluation professionnelle pourra satisfaire l'assureur. Celui-ci consentira à inclure une clause de règle proportionnelle à montant stipulé, sinon une règle proportionnelle à 80 % ou 90 % risque de pénaliser le syndicat advenant un sinistre.

Par ailleurs, l'article du C. c. Q. est muet concernant le contenu, mais celui-ci doit aussi être assuré à la valeur à neuf. Il est également recommandé d'assurer la perte des frais communautaires (frais de condo) pour un montant équivalent à 100 %. Cette assurance prévoit possiblement une limite mensuelle et une durée généralement de 12 mois.

Il est important de noter que les administrateurs ne peuvent faire appel à la police de responsabilité civile des administrateurs en cas de faute de leur part de souscrire le montant adéquat d'assurance ou encore de ne pas souscrire une assurance. L'exclusion est clairement indiquée dans la police.

BIEN LIRE SA POLICE D'ASSURANCE

Certains assureurs ont développé un produit propre aux copropriétés, alors que d'autres ont adapté leurs libellés en y ajoutant des avenants particuliers. La formule étendue, dans le langage populaire, est souvent citée comme étant une formule « tous risques », sauf que dans la réalité, il y a lieu d'ajouter le mot « sauf », toute police comporte des conditions, des limitations, des exclusions et des définitions. L'appellation « Police tous risques » est d'ailleurs disparue depuis longtemps du langage de l'assurance.

Les conditions

- Les Dispositions générales font référence au *Code civil du Québec*.
- Les Conditions particulières indiquent certains renseignements de base, les biens couverts, les montants d'assurance, les franchises, les primes et les formulaires applicables. Très souvent, il est fait référence aux Conditions particulières dans le texte des divers formulaires.

Les garanties

- Sous ce chapitre sont énoncées les garanties accordées par la police d'assurance.
- Sous la rubrique « RISQUES ASSURÉS » du formulaire de la formule étendue, il y a généralement un texte similaire à celui-ci : « Sauf disposition contraire, la présente assurance couvre tous les risques de pertes ou de dommages matériels directs causés à un bien assuré. »

Les extensions de garantie

- La police comporte généralement des extensions de garantie tributaires des garanties de base.
- Ces extensions peuvent concerner les frais de déblai, les plantes, fleurs, arbres et arbustes naturels à l'extérieur, l'enlèvement des biens par mesure préventive nécessaire, la protection contre l'inflation, les honoraires professionnels, les frais des fiduciaires, etc.

Les limitations

- Les limitations concernent le montant d'assurance applicable selon le bien affecté et le risque en cause, ainsi que la franchise applicable. Il peut y avoir une sous-limite d'assurance et/ou une franchise différente applicables.
- Le texte des limitations apparaît dans le texte du libellé sous une rubrique spécifique.

Les exclusions

Toutes les polices comportent des exclusions :

- Les exclusions générales qui s'appliquent à toutes les garanties offertes par la police.
- Les exclusions propres à l'assurance des biens.
- Les biens qui sont exclus, notamment les biens illégalement acquis ou détenus, ainsi que les biens légalement confisqués ou saisis.
- Une panoplie de risques sont exclus dans le contrat de base, mais certains peuvent être assurés par avenant ou garanties particulières, dont les tremblements de terre, l'inondation, le refoulement d'égouts, les dégâts d'eau et autres.

IMMOPLEX.COM



IMMOPLEX
Gestion de copropriété, locatif, commercial

10

ans déjà !

EXPERTISE

SERVICE PERSONNALISÉ

PROFESSIONNALISME

DISPONIBILITÉ

Téléphone
450-619-6174

Télécopieur
450-619-7695

info@immoplex.com

- Certains risques peuvent aussi être assurés par une police bris des équipements. (Cette police fera l'objet d'un prochain article.)
- Certains risques par contre ne sont pas assurables.

Les définitions

- Les définitions sont très importantes car elles sont à la base de l'interprétation à donner aux garanties, aux limitations et aux exclusions de la police et aux mots qui sont utilisés.

Les garanties particulières

Plusieurs garanties particulières sont disponibles sur le marché :

- L'assurance contre les tremblements de terre.
- L'assurance contre les refoulements d'égouts.
- Les dégâts d'eau.
- L'assurance contre les inondations.
- L'assurance couvrant les dispositions légales.

CONCLUSION

Ce survol illustre bien l'importance de la section « VEUILLÉZ LIRE ATTENTIVEMENT VOTRE POLICE » que plusieurs assureurs recommandent à leurs assurés de consulter. Bien qu'il ne s'agisse pas d'une lecture très captivante, je vous le concède, elle n'en est pas moins nécessaire.

Il ne faut pas se gêner pour demander des explications à son courtier ou son agent d'assurance dont c'est le devoir de bien renseigner son assuré.

Ce qui fait l'importance de l'assurance, ce n'est pas la survenance d'un sinistre, mais les conséquences que celui-ci entraîne. □



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

DES SOLUTIONS CLÉ EN MAIN POUR LA COPROPRIÉTÉ!

RÉNOVATION | CONSEIL | ENTRETIEN
Un réseau qui regroupe l'élite de l'industrie

- > **Solutions en bâtiment**
Infiltration d'eau
Enveloppe du bâtiment
Mécanique du bâtiment
(ingénieurs)
- > **Restauration
de bâtiment**
- > **Entretien préventif**
- > **Rénovation**



RSB
SPÉCIALISTES EN BÂTIMENT

2430, Lapinière, Suite 100
Brossard, Québec J4Z 2L7
T 450.466.7318 F 514.312.6202
www.rsbspecialistes.com

RBO 5588 7921 01



- > 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.odysseeaquatique.com



ENSEMBLE POUR VOIR PLUS LOIN

groupemagma.ca

Démolition et réhabilitation de béton
Restauration d'enveloppe de bâtiments
Application de membrane d'étanchéité
Installation de systèmes de drainage
Soutènement de structures
Réparation de fissures
Travaux de coffrage

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



MAGMA
RÉFECTION DE BÉTON

POURQUOI JETER SON ARGENT... AUX DÉCHETS?



Par Patrice Asselin
Directeur général Groupe Tandem

À l'ère où il est tout indiqué de prendre soin de l'environnement en général, surtout dans les endroits où nous sommes exposés quotidiennement, comme au travail ou à la maison, certaines attentions doivent être apportées, là où jadis le niveau de préoccupation n'était pas le même.

PENSONS ENTRE AUTRES à la récupération des déchets domestiques en faveur du compostage, au recyclage de produits d'emballage, à l'utilisation de source lumineuse moins énergivore que la traditionnelle lampe à incandescence classique et au rendement énergétique d'un équipement ou d'un système.

Le monde immobilier change rapidement et tente de s'adapter aux nouvelles réalités. S'il est bien d'avoir des intentions, les réaliser est encore mieux. Le succès profitera aux promoteurs attentifs à ces nouvelles réalités et qui se soucient du besoin de leurs éventuels occupants. Une tendance qui est bien présente.

Dans le domaine de la copropriété, le conseil d'administration et, s'il y a lieu, le gestionnaire doivent maintenir cette tendance en lieu et place du promoteur. Différentes actions doivent prendre forme. Il y en a qui sont évidentes et apparentes, alors que d'autres le sont moins, à première vue, mais tout aussi essentielles.

Le nettoyage de la chute à déchets et de la salle correspondante fait partie de ces réalités qu'il ne faut absolument pas négliger, ne serait-ce que sur le plan purement sécuritaire. Qu'il s'agisse d'effet accélérateur, lors d'un incendie ou de propagation de bactéries par exemple, chacun de nous conviendra qu'il est important de protéger les membres de notre communauté.

Par ailleurs, d'autres effets, telles les mauvaises odeurs, la propagation d'insectes, évidemment non désirables, incluant certains rongeurs, sont causés par une certaine méconnaissance des actions qui doivent être prises concernant le nettoyage du système d'évacuation des déchets (chutes et salles). Conséquemment, il est donc recommandé de procéder à son nettoyage complet, au moins une fois par année. Par la suite, un entretien périodique contribuera à maintenir ces espaces à un niveau tout à fait acceptable, l'année durant, dans le cadre d'une utilisation normale.

Même si cet aspect risque de soulever peu d'enthousiasme lors de la présentation budgétaire à l'assemblée générale des copropriétaires, en tenir compte aura pour effet de mettre sur pied un comité attentif non seulement aux nouvelles réalités, mais plus encore, au bien-être de la communauté environnante, et ce, quotidiennement. □

Services proposés



Inspections techniques d'immeubles



Certificat d'état de l'immeuble



Carnet d'entretien



Analyse des risques encourus



Étude de fonds de prevoyance



Support logiciel



“

*Un catalogue d'outils web
uniques & innovants pour
optimiser la gestion de votre
copropriété*

”

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.



Valéry Couture
Gestionnaire de copropriétés

Pierre Crevier, B.Gest., Adm.A.
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



Services Immobiliers Bond

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

Stéphanie Meloche
Chargée de comptes - Services & Solutions CVAC



Trane Canada ULC
3535 boul. Pitfield
Saint-Laurent (Québec) H4S 1H3
Tél : 514-337-3321 poste 299
Cell : 514-292-8839
Télé. : 514-337-3880
stephanie.meloche@trane.com
www.trane.com



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

www.gestaconseil.com
info@gestaconseil.com

DESSERVANT LE CENTRE, LE SUD-OUEST ET LA RIVE-SUD DE MONTRÉAL

GESTIONNAIRES MEMBRES



Hélène Woods MBA
Associée principale
(514) 616-6226



PATRIMONIUM
Gestion Immobilière
en Copropriété Résidentielle
et Commerciale

Josselin Fleurant, Adm.A.
GESTIONNAIRE PRINCIPAL

T. 438 993-3770
C. jfleurant@gpatrimonium.com

Six astuces pour des repas santé

TROUVEZ-VOUS PARFOIS que 24 heures dans une journée ce n'est pas suffisant? Êtes-vous du genre à délaissier la préparation des repas pour gagner du temps? Malheureusement, une grande majorité des gens le font et choisissent plutôt de manger au restaurant, au détriment de leur santé et de leur budget. Pourtant, la préparation de repas santé ne demande pas plus de temps que de s'arrêter pour manger dans un restaurant!

VOICI DONC SIX ASTUCES À METTRE EN PRATIQUE POUR QUE LA PRÉPARATION DES REPAS SOIT PLUS SIMPLE ET RAPIDE :

- Choisissez un avant-midi, un après-midi ou un autre moment de la journée qui vous convient le mieux pour cuisiner les recettes de la semaine;

- Si vous manquez de temps pour déjeuner à la maison, préparez-vous, en début de semaine, un gruau froid à base de flocons d'avoine, de yogourt grec et de lait (ou de boisson de soya). Le matin même, ajoutez-y des fruits ou des noix

ainsi qu'une petite quantité de sirop d'érable, miel ou cassonade. Vous pouvez consulter la recette de gruau d'avoine, chia, yogourt, érable et framboises du site Internet Trois fois par jour;

- Vous êtes pressé lorsque vous revenez à la maison après le travail? Faites cuire d'avance des poitrines de poulet, de dinde, du bœuf haché, des œufs ou du poisson afin d'avoir votre protéine prête à l'utilisation;

- Choisissez, lors de votre épicerie, des pâtes fraîches qui cuisent rapidement ou faites cuire d'avance du riz, du quinoa, du couscous, de l'orge ou de l'orzo pour que vos accompagnements soient déjà prêts;

- Coupez des fruits et des légumes au retour de l'épicerie et mettez-les dans des contenants hermétiques, ce qui les rend beaucoup plus accessibles! Ils font d'excellents accompagnements ou desserts;

- Vous n'aimez pas les plats réchauffés? Consultez les livres de recettes *5 ingrédients, 15 minutes* qui peuvent vous donner des idées de repas rapides à préparer.

Chose certaine, il faut prendre le temps de planifier sa semaine. Une fois cette habitude intégrée dans votre routine, le tour est joué! Vous gagnerez du temps, consommerez moins de calories vides et mettrez plus d'argent dans vos poches! □



privilegescondo.com

15%

GESCO NOREX
CONSULTANT

VOTRE EXPERT-CONSEIL POUR LA LOI 122

IDENTIFICATION ET TRAITEMENT
DES PATHOLOGIES DU BÉTON

- Inspection
- Géo-Radar
- Analyse
- Expertise
- Recommandation

WWW.GESCONDREX.CA

T 514 385-9962 • F 514 388-0911
1460, Mazurette, Montréal (QC) H4N 1H2

soconex

Votre spécialiste pour tous
vos ouvrages en béton

(514) 385-0030
www.soconex.ca

Le hightech de la réfection de béton

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 \$	JUSQU'À 50 000 \$	JUSQU'À 300 000 \$¹
 <p>is d'bloement, de ent en n' d'entreposage cc de retard de livraison de travaux correctifs</p>	Remboursement des acomptes	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 divise : 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?

Ne les remplacez pas!

La *Remise à neuf* FENESTRA®

une alternative exceptionnelle
au remplacement

LE GROUPE 
FENESTRA

GROUPEFENESTRA.COM

514.993.3333

418.265.3330

819.328.3933

RBO : 8293-2476-53

