

PROJET LE METROPOL UN EMPLACEMENT URBAIN UNE OASIS AU CŒUR DE MONTRÉAL

ENTREVUE
AVEC CHANTAL DALPÉ,
PRÉSIDENTE DE L'ORDRE DES
ADMINISTRATEURS
AGRÉÉS DU QUÉBEC

GROUPE DE TRAVAIL
SUR LA COPROPRIÉTÉ
JEAN-MARC FOURNIER
RÉAGIT



PAVILLON CONDO
DU SALON HABITAT
VILLE & BANLIEUE

STADE OLYMPIQUE
2 AU 5 FÉVRIER 2012





GROUPE DE TRAVAIL SUR LA COPROPRIÉTÉ

Jean-Marc Fournier réagit

Le Groupe de travail sur la copropriété a produit son rapport, qui ne restera pas lettre morte. Actuellement entre les mains du ministre de la Justice du Québec, Jean-Marc Fournier, il comporte les recommandations visant à améliorer le cadre législatif de ce mode d'habitation. Dans ce numéro, Yves Joli-Cœur, avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, s'est entretenu avec lui. Aperçu de la suite des choses aux pages 4-7.

La mission du RGCQ

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

CONDOLIAISON est publié par le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec. Toute reproduction des textes, illustrations et photographies de ce bulletin doit être autorisée par le RGCQ. Bien que toutes les précautions aient été prises pour assurer la rigueur des renseignements contenus dans ce bulletin, il est entendu que CONDOLIAISON ne peut être tenu responsable des erreurs ou des négligences commises dans l'emploi de ces renseignements ni de leur réalisation. Les bureaux du RGCQ sont situés au 2000 avenue McGill College, bureau 1600, Montréal, (Québec) H3A 3H3.

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

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

S O M M A I R E

- 03 **Éditorial**
- 04 **Entrevue avec le ministre de la Justice du Québec, Monsieur Jean-Marc Fournier**
- 09 **Le rapport final du Groupe de travail sur la copropriété**
- 10 **Distinction**
LA MÉDAILLE D'HONNEUR EST DÉCERNÉE
À MAÎTRE SERGE ALLARD, NOTAIRE
- 11 **Assurances**
LE SENS DU DEVOIR D'UN COURTIER
- 12 **Infractions à la déclaration de copropriété**
C'EST TOLÉRANCE ZÉRO
- 14 **Projet Le Metropol**
UNE OASIS URBAINE
- 16 **La copropriété**
PLUS SEULEMENT UNE HISTOIRE DE GRANDS CENTRES URBAINS
- 18 **L'assureur du Syndicat**
- 19 **Pavillon Condo**
2 AU 5 FÉVRIER 2012 AU STADE OLYMPIQUE
- 22 **Entrevue avec Chantal Dalpé, présidente de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec**
- 25 **RGCQ-Provincial**
- 26 **RGCQ-Montréal**
- 28 **RGCQ-Québec**
- 29 **RGCQ-Outaouais**
- 30 **RGCQ-Trois-Rivières**
- 31 **Administrateur**
À CHACUN SON MÉTIER
- 32 **Drivv**
UN MOYEN DE TRANSPORT PAS COMME LES AUTRES
- 35 **Copropriété française**
NOUVEAU CLASSEMENT ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS
- 36 **Engager un entrepreneur**
- 38 **RGCQ Membres corporatifs**

LA COPROPRIÉTÉ QUÉBÉCOISE EN ÉTAT D'ÉVOLUTION



En février 2010, nous vous annoncions avoir produit un mémoire, disponible pour consultation en ligne au www.rgcq.org, auprès du ministre de la Justice d'alors, Kathleen Weil.

Vous vous souviendrez sans doute que la Chambre des notaires du Québec, de concert avec le ministère de la Justice, avait mis sur pied un groupe de travail dont le mandat était de présenter des recommandations au ministre afin d'assurer une meilleure protection des consommateurs en matière de copropriété. Ce Groupe de travail, présidé par M^e Christine Gagnon, notaire, a recueilli les commentaires d'intervenants du milieu de la copropriété, dont le RGCQ, d'où le dépôt du mémoire ci-dessus décrit.

Le rapport final du Groupe de travail sur la copropriété a été rendu public tout récemment. Il comporte près de cent recommandations qui concernent tant l'acquisition d'une unité de copropriété que les règles de fonctionnement qui l'entourent. Plusieurs des avis y formulés rejoignent ceux contenus dans notre mémoire et nous en sommes satisfaits.

Dans une entrevue exclusive accordée par le ministre de la Justice, Jean-Marc Fournier, celui-ci a confié au RGCQ que le rapport du Groupe de travail sur la copropriété ne serait pas tabletté. Je vous invite à prendre connaissance de cet entretien en page 4 de ce numéro.

Combattez la grisaille de l'hiver et venez nous rencontrer au Salon Habitat Ville & Banlieue, du 2 au 5 février 2012, au Stade Olympique de Montréal. Outre les promoteurs de renom qui seront présents au Salon, notre îlot, le Pavillon Condo, regroupera sous un même toit les intervenants du monde de la copropriété : professionnels du droit, avocat et notaires, de l'architecture, de l'ingénierie, du courtage immobilier et des assurances.

Une occasion unique de rencontrer des personnes ressources qui sauront répondre à vos questions, puisque le volet de consultations gratuites d'avocats et de notaires et des conférences variées seront offerts. Consultez les pages 19 à 21 pour les détails et les heures d'ouverture.

La dernière année fut propice à la réflexion quant à la réglementation encadrant la copropriété au Québec.

L'an 2012 s'annonce prometteur et vecteur de changement. Nous pouvons être fiers de pouvoir compter sur tant de gens soucieux d'améliorer le sort des copropriétaires et de parfaire les connaissances des intervenants du milieu.

Bonne Année à tous nos lecteurs,
Yves Joli-Coeur, avocat émérite
Secrétaire général du RGCQ



www.rgcq.org

REMERCIEMENTS

Le RGCQ dispose d'une équipe chevronnée de collaborateurs qui ont à cœur la réalisation de *Condoliaison*. Leur travail passionné et méticuleux permet la production d'un magazine de qualité et d'un outil d'information complet pour les lecteurs. Le RGCQ tient à remercier particulièrement tous les auteurs des articles de ce magazine ainsi que mesdames Nathalie Racine et Hélène Joli-Cœur pour leur implication respective quant à la rédaction, la coordination et la révision des textes de cette édition.

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

Devenir membre corporatif du RGCQ, c'est faire partie d'un vaste réseau de contacts et de personnes qui ont tous un intérêt marqué pour le domaine de la copropriété.

C'est également accéder à de multiples avantages tels la réception de trois exemplaires du *Condoliaison* lors de sa parution, un kiosque gratuit au colloque annuel, l'inscription au répertoire des entreprises du magazine et du site web, et plus encore.

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

CONDO ACTION
EMMANUELLE PLOUFFE, COURTIER IMMOBILIER
GROUPE MIRO
MONPEINTRE.CA
NIVOEX
NORD-PRO MANAGEMENT
SPE VALEUR ASSURABLE

Le RGCQ tient à saluer chacun de ses nouveaux membres corporatifs, qui s'ajoutent à une association solide et dynamique comportant plus de 300 membres actifs.

Le présent *Condoliaison* a été imprimé à 20 000 exemplaires et est distribué à l'échelle provinciale (Montréal, Québec, Gatineau et Trois-Rivières).

RAPPORT DU GROUPE DE TRAVAIL SUR LA COPROPRIÉTÉ QUÉBÉCOISE

INITIÉ PAR L'EX-MINISTRE DE LA JUSTICE, Kathleen Weil, le Groupe de travail sur la copropriété a fait ses devoirs. Après avoir cogité quant aux orientations que devrait prendre la copropriété québécoise, il a produit un rapport qui se retrouve désormais entre les mains de Jean-Marc Fournier, son successeur. Ce document comporte des recommandations visant à bonifier la loi en cette matière. Il met également la table sur de nouvelles façons de faire, question de donner un coup de barre et enrayer les mauvaises habitudes ancrées en

copropriété. Compte tenu de l'importance d'initier des changements législatifs majeurs, et en marge du Mémoire portant sur ce mode d'habitation (produit par le RGCQ en 2010), Condoliation s'est entretenu avec Jean-Marc Fournier, question de savoir ce qu'il compte faire de ce rapport.

« J'ai moi-même acquis un condo à Québec, récemment, ce qui me permet d'expérimenter, en partie, la réalité quotidienne vécue par des centaines de milliers de copropriétaires québécois », lance d'emblée Jean-Marc Fournier.



*Le Groupe de travail
planchait sur une
meilleure protection
du public en matière
de copropriété*

GROUPE DE TRAVAIL SUR LA COPROPRIÉTÉ

Le Groupe de travail sur la copropriété a produit son rapport en mars dernier. Il a été rendu public le 28 octobre 2011. Plusieurs recommandations législatives y sont avancées pour améliorer le fonctionnement de ce mode d'habitation, notamment au regard de sa gestion, du fonds de prévoyance et de l'information consentie aux acheteurs.

*« Ce rapport
ne sera pas tabletté »*

Jean-Marc Fournier

Comme plusieurs d'entre eux, il s'en remet à la « science » légale mise en place en la matière, ce qui ne l'empêchera pas de porter une attention spéciale à ce rapport, préparé conjointement par le ministère de la Justice du Québec et la Chambre des notaires du Québec. Pour parfaire ses connaissances sur la chose, Jean-Marc Fournier est allé en France, à Paris, où il y a rencontré Olivier Brane, un avocat renommé au sein de la copropriété française. « Il faut s'inquiéter de l'ampleur que prennent certaines problématiques qui lui sont propres », ajoute-t-il.



Le ministre de la Justice, Jean-Marc Fournier, en compagnie de Yves Joli-Coeur, avocat émérite et secrétaire général du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec

UN PLAN D'ACTION

Le ministre a définitivement l'intention de « poser des gestes », à la lumière de constats éclairés et documentés. « Mais entre les connaissances de la problématique et ses solutions, il faudra que la population s'y intéresse. À l'heure actuelle, le défi consiste à susciter son adhésion et à les lui faire accepter, ce sur quoi nous travaillons présentement », indique Jean-Marc Fournier.

Pour éveiller les consciences, il faudra non seulement donner suite à ce rapport, mais aussi lui greffer des mesures complémentaires, dont la création d'un vaste « débat public » sur la copropriété. Celui-ci impliquerait les copropriétaires, ceux qui pourraient le devenir, les constructeurs et promoteurs de condos. Cela permettra une recherche plus approfondie des solutions adéquates.

Parmi les recommandations sur lesquelles le ministre se penchera, il sera entre autres question de l'administration des copropriétés, par exemple les budgets annuels irréalistes qui entraînent des charges communes dérisoires. « Il faut enrayer une perception largement répandue, à savoir qu'acquérir un condo peut signifier vivre à l'hôtel », dit-il. Le fonds de prévoyance, qui est intimement lié à l'établissement dudit budget annuel, est un autre élément dont il faudra repenser les modalités.

Actuellement, la loi impose un versement minimal de « 5 % des contribution aux charges communes » à ce fonds, laissant faussement croire aux copropriétaires que ce pourcentage est suffisant. Par conséquent, le rapport suggère qu'une étude du fonds de prévoyance soit menée par un professionnel reconnu. Tant et aussi qu'elle n'a pas été conduite, la loi devrait imposer un montant de base tenant compte de la « valeur à neuf » d'un immeuble.

Il faut se réjouir à l'idée que les choses se mettent à bouger, pour le bien commun et pour éviter une catastrophe immobilière à grande échelle. La copropriété est une formule d'habitation dominante de nos jours. Il faut à tout prix lui permettre une saine évolution, mais surtout y ajouter des préceptes de saine gouvernance à sa survie. ■

« *Le législateur devra poser des gestes* »



Outre le ministère de la Justice et la Chambre des notaires du Québec, le Groupe de travail sur la copropriété était également constitué de représentants de la Ville de Montréal, de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et du Barreau du Québec. Il était présidé par M^e Christine Gagnon, notaire, et M^e Michel Vermette, secrétaire.

UN RAPPORT QUI A DES DENTS

Actuellement, plusieurs copropriétés ne disposent que d'un maigre fonds de prévoyance. Les sommes qui y sont emmagasinées doivent servir à remplacer les parties communes arrivées à échéance. Plusieurs acheteurs souhaitent y cotiser des sommes négligeables, voire ne pas y souscrire, sachant qu'ils revendront leur unité à court terme. Cela est particulièrement vrai chez les investisseurs qui acquièrent des unités pour les louer. Précisons que l'Ontario, en vertu du *Condominium Act*, comporte la meilleure législation de toute l'Amérique du Nord en matière de fonds de prévoyance. Dans cette province, tout syndicat de copropriétaires doit produire une étude menant à sa création. En attendant, il doit consentir à ce fonds quelque 10 % des contributions aux charges communes.

S'INFORMER AVANT D'ACHETER

L'information destinée aux acheteurs dans le neuf ou l'existant est également dans le collimateur. Actuellement, les syndicats de copropriétaires ne sont tenus qu'à transmettre l'information relative aux frais de condos. « Il est évident qu'il faudra plus de transparence à l'avenir », prévient le ministre. Toutefois, les acquéreurs devront y être plus sensibles. Pour l'instant, ils ne manifestent que très peu d'intérêt pour la chose.

Dans le cas d'une unité neuve, le *Code civil du Québec* donne dix jours à un acheteur pour se retirer d'une promesse d'achat. Et en ce qui a trait aux immeubles neufs comportant dix unités et plus, la loi prévoit l'obligation de fournir certaines notes d'information au promettant acquéreur, par exemple les noms des architectes, ingénieurs, constructeurs et promoteurs, sans compter le plan général de développement du projet, le budget prévisionnel incluant les informations touchant les taxes foncières à payer et autres charges, ainsi qu'une copie de la déclaration de copropriété. Le Groupe de travail suggère d'y ajouter, entre autres, le plan de garantie obligatoire ou conventionnel, le cas échéant, et de maintenir le droit d'un acquéreur de se retirer, tant et aussi longtemps que le promoteur n'aura pas rempli ses obligations à cet effet. Cette transmission d'information devrait également s'appliquer aux immeubles comportant moins de dix unités.

En ce qui a trait à l'existant, le Groupe de travail constate des « lacunes importantes » dans la transmission d'information. L'acheteur acquiert une unité au sein d'un syndicat déjà constitué, néanmoins, il ne peut faire inspecter le bâtiment, n'a pas accès à ses registres car il n'est pas encore membre du syndicat, et n'a aucune idée du niveau d'harmonie qui y règne. Il lui est également impossible de savoir si son vendeur a payé toutes ses charges, et si des copropriétaires ou le syndicat lui-même ont fait l'objet de poursuites? Dans l'affirmative, les montants en dommages et intérêts imposés ont-ils été honorés?

LA GESTION ERRATIQUE

Certaines copropriétés ont vécu de mauvaises expériences avec leur gestionnaire d'immeuble. Ce dernier est censé agir comme conseiller auprès des membres d'un conseil d'administration, et exécuter toute tâche désignée par celui-ci. Au cours des dernières années, quelques gestionnaires se sont enfuis avec les épargnes collectives, de syndicat de copropriétaires, sans avoir eu à en découdre avec la justice. D'autres ne se sont pas acquittés de leurs tâches adéquatement, par manque de compétences ou de connaissances. Tous ces individus ternissent l'image des gestionnaires, pourtant, plusieurs d'entre eux travaillent avec honnêteté et rigueur.

Dans son Mémoire remis au Groupe de travail en 2010, le RGCQ indique que présentement, « à peu près n'importe qui peut s'improviser gestionnaire de copropriété au Québec. Hormis quelques obligations propres aux administrateurs du bien d'autrui, il n'existe aucune exigence particulière de formation ou de compétence », précise le Mémoire. L'Ordre des administrateurs agréés du Québec abonde dans le même sens : « il faut reconnaître qu'au quotidien, il existe des lacunes importantes dans la gestion des immeubles soumis au régime de la copropriété divise », rapporte-t-on.

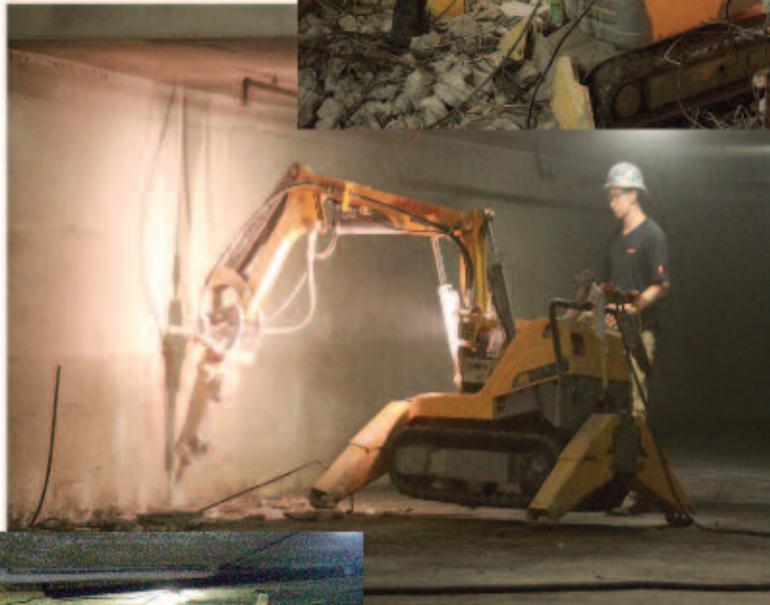
Pour toutes ces raisons et plusieurs autres, le rapport recommande, entre autres, que le gestionnaire professionnel de copropriété soit obligatoirement membre d'un ordre professionnel, qu'il soit assujéti à un code de déontologie et qu'il détienne une assurance-responsabilité. « Sans vouloir généraliser, le ministre reconnaît « que certains gestionnaires ne posent pas les bons gestes. »

Le rapport du Groupe de travail, qui a été créé en juin 2009, a été déposé en mars 2011.

Les principaux objectifs du rapport qui en a découlé visaient, d'une part, à analyser la pertinence de proposer des modifications au *Code civil du Québec* sur la copropriété, et d'autre part, à cerner les besoins d'information des copropriétaires et des administrateurs de copropriété, pour ensuite définir les moyens appropriés pour diffuser cette information.

AECON

bâtissons ce qui compte



www.aeconquebec.com

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

Groupe Aecon Québec Ltée

1100 Boul. Marie-Victorin. Local 38a

Longueuil, (Québec) J4G 2H9

Téléphone 450.651.0300 Télécopieur 514.651.0107

LE RAPPORT FINAL DU GROUPE DE TRAVAIL SUR LA COPROPRIÉTÉ RENDU PUBLIC

Par M^e Richard LeCouffe (collaboration spéciale)

Le rapport final du Groupe de travail sur la copropriété divisée, soumis au ministre de la Justice du Québec en mars 2011, vient d'être rendu public. Mis sur pied à l'été 2009 par la Chambre des notaires du Québec, avec l'appui du ministère de la Justice, ce Groupe de travail présidé par M^e Christine Gagnon, notaire, devait présenter des recommandations afin d'assurer une meilleure protection du public en matière de copropriété.

Le mandat du Groupe de travail

Le mandat du Groupe de travail consistait à identifier les lacunes actuelles en matière d'information aux acheteurs potentiels et aux copropriétaires, et à formuler des suggestions pour améliorer les règles de fonctionnement prévues au *Code civil du Québec*.

Dans le cadre de ses travaux, le Groupe de travail a recueilli les commentaires d'intervenants du milieu de la copropriété au Québec, dont le RGCQ, qui a présenté un Mémoire en février 2010. Ce document peut être consulté en ligne sur le site www.rgcq.org.

Les principales recommandations du Rapport

Le rapport du Groupe de travail compte près de cent recommandations, touchant l'acquisition d'une fraction de copropriété et les règles de fonctionnement de la copropriété.

A. L'achat d'une fraction de copropriété

Le Groupe de travail souligne particulièrement le manque d'information dont disposent les acquéreurs potentiels, autant dans une copropriété neuve qu'usagée. Il suggère d'abord que toute offre d'achat d'une fraction de copropriété comporte obligatoirement un « délai de réflexion » de 10 jours, afin de permettre à l'acheteur potentiel de procéder aux vérifications nécessaires avant d'être lié par son offre d'achat.

Pour les ventes d'unités usagées, il propose également que le promettant-vendeur ait obligatoirement en sa possession un document d'information émanant du syndicat, attestant des informations utiles à l'acquéreur.

Quant aux immeubles neufs, le Groupe de travail souhaite voir des améliorations à la note d'information prévue au *Code civil du Québec*, notamment en ce qui a trait au budget prévisionnel. On suggère également que cette note d'information soit obligatoire pour tous les immeubles en copropriété, et non seulement pour ceux comptant dix unités ou plus, comme c'est présentement le cas. Le Groupe de travail propose aussi que des sanctions soient prévues en cas de défaut du promoteur de fournir les renseignements requis à la note d'information.



Le Groupe de travail se penche aussi sur les plans de garantie, qui sont une source de confusion pour les copropriétaires et les acquéreurs potentiels, entre autres quant à la portée des garanties offertes. Outre l'amélioration de l'information touchant les plans de garantie, le Groupe de travail souligne qu'une surveillance des travaux serait plus utile afin d'assurer une meilleure protection du public. Il suggère donc au législateur d'envisager cette possibilité, en dépit de l'augmentation de coûts que cela engendrerait.

B. Le fonctionnement des copropriétés

Les règles de fonctionnement actuelles sont passées en revue par le Groupe de travail, qui propose une panoplie d'améliorations à y apporter, toujours en vue d'assurer une meilleure protection du public. Ces recommandations touchent notamment :

1. L'administration provisoire des copropriétés

Le Groupe de travail recommande, entre autres, qu'aucun délai de garantie ne commence à courir avant la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat, et que le promoteur ait l'obligation de rembourser au syndicat tout manque à gagner dans la perception des charges communes et des contributions au fonds de prévoyance, pendant l'administration provisoire.

2. La gestion des copropriétés

Le Groupe de travail recommande, à l'instar du RGCQ, que tout gestionnaire professionnel de copropriété soit obligatoirement encadré par un ordre professionnel, assujéti à un code de déontologie, détenteur d'une assurance responsabilité et d'un compte en fidéicommis distinct pour chacun des syndicats qu'il gère.

3. Les assemblées de copropriétaires

Afin de faciliter la tenue de votes lors des assemblées, le Groupe de travail recommande notamment de réviser les pourcentages de voix requises pour l'adoption des décisions importantes (articles 1097, 1098 et 1108 C.c.Q.).

PLOUFFE
s'occupe de vous!

RE/MAX
Des Mille-Îles

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

4. L'entretien des immeubles et le fonds de prévoyance

Le *Code civil du Québec* devrait imposer le carnet d'entretien au syndicat et obliger celui-ci à effectuer périodiquement les travaux d'entretien qui s'imposent. Les obligations relatives au fonds de prévoyance devraient également être mieux précisées, y compris l'obligation de procéder à une étude du fonds de prévoyance périodique.

5. Les registres de copropriété

En vue d'améliorer le contenu des registres, le Groupe de travail propose, entre autres, d'obliger le promoteur à remettre au nouveau conseil d'administration, lors d'une rencontre de transition, tous les documents nécessaires à l'administration de l'immeuble et de rendre le promoteur responsable de tout dommage découlant de son défaut de remplir ces obligations.

6. Les modifications au règlement de l'immeuble

Afin d'en faciliter la consultation, le Groupe de travail propose que les modifications au règlement de l'immeuble soient consignées dans un registre distinct, accessible autant aux copropriétaires qu'aux promettant-acquéreurs.

7. La création d'une Régie de la copropriété

Le Groupe de travail recommande également au gouvernement qu'il étudie sérieusement la possibilité de mettre sur pied un organisme qui aurait pour mission de diffuser de l'information sur le droit de la copropriété au public, en plus de constituer un tribunal dédié au règlement spécifique des conflits en copropriété, de faire de la prévention et d'apporter de l'aide aux copropriétés en difficulté.

Le RGCQ endosse le Rapport du Groupe de travail

En tant qu'organisme voué à l'amélioration des pratiques et règles de fonctionnement dans les copropriétés, le RGCQ est satisfait des recommandations contenues dans le rapport du Groupe de travail, qui rejoignent un bon nombre de celles contenues dans le Mémoire déposé en 2010.

Le rapport récemment publié reflète du sérieux de la réflexion menée au cours des travaux du Groupe de travail et le RGCQ est confiant que cette réflexion mènera bientôt à de meilleures règles de fonctionnement en matière de copropriété, mieux adaptées à la protection du public.

Le Rapport du Groupe de travail sur la copropriété peut être consulté en ligne sur le site du ministère de la Justice ■

www.justice.gouv.qc.ca/français/publications/rapports.

M^e SERGE ALLARD EST HONORÉ PAR LA CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC



M^e Serge Allard, notaire (à droite sur la photo), recevant du président, M^e Jean Lambert, la médaille d'honneur de la Chambre des notaires du Québec

Le 25 novembre dernier, M^e Serge Allard a reçu, des mains du président, M^e Jean Lambert, la médaille d'honneur de la Chambre des notaires du Québec. Cette distinction est accordée à un notaire dont les réalisations ont fait honneur à l'ensemble de la profession notariale. La Chambre des notaires du Québec a ainsi souhaité souligner la contribution significative du notaire Serge Allard à la recherche, l'enseignement et la pratique du droit de la copropriété au Québec.

M^e Serge Allard a, en effet, pendant plus de 30 ans, joué un rôle actif privilégié dans l'enseignement et la pratique du droit de la copropriété. Ayant débuté sa carrière comme professeur à l'Université Laval, il s'est consacré à la recherche et à l'enseignement dans les programmes de premier et de deuxième cycles de l'Université du Québec à Montréal, de l'Université de Sherbrooke et de l'Université de Montréal. Il a été le premier professeur à dispenser des cours spécialisés en droit de la copropriété dans des programmes d'études supérieures universitaires.

Inspiré par son enseignement, il n'a cessé, pendant toutes ces années, de publier périodiquement les conclusions de ses travaux dans les revues universitaires et professionnelles. M^e Allard a publié plus de 40 monographies, études, recherches et formulaires dans les revues universitaires et les collections de la Chambre des notaires et du Barreau du Québec.

En 1990, M^e Allard a mis un terme à sa carrière universitaire pour se consacrer prioritairement à la pratique spécialisée du droit de la copropriété et a agi à titre d'expert pour la constitution des copropriétés. Il a participé à la création de plusieurs centaines de copropriétés, dont plusieurs projets de grande envergure, et a créé la méthode des copropriétés par phases au moyen des déclarations concomitantes qui connaît aujourd'hui une application générale.

De 2007 à 2010, M^e Allard a été associé au sein du cabinet de **Grandpré Joli-Cœur**. Aujourd'hui retraité de l'enseignement universitaire et de la pratique exclusive de la copropriété, il entend maintenant se consacrer d'abord à la recherche, à l'enseignement aux notaires et avocats et au développement du site Internet « sergeallardnotaire.com », dans le but d'offrir, principalement aux notaires et aux avocats, la synthèse de ses travaux théoriques et de son expérience pratique.

En honorant ainsi M^e Allard, la Chambre des notaires du Québec a voulu souligner la nature exceptionnelle de sa contribution. Il est rare, en effet, qu'un professionnel du droit, avocat ou notaire, excelle, en même temps, dans la recherche, l'enseignement et la pratique du droit. La carrière qu'a connue M^e Serge Allard fait honneur à tous les notaires du Québec. ■

ASSURANCE DE DOMMAGES



LE SENS DU DEVOIR D'UN COURTIER

Claude Paquette,
courtier en assurance de dommages et services financiers

L'achat d'un produit d'assurance est une chose, mais sa compréhension dans les moindres détails et en est une autre. De même, le prix payé pour un contrat n'est pas une finalité en soi. Le courtier derrière cette transaction est indispensable. Il doit trouver la police adaptée aux besoins précis d'un bénéficiaire, assurer la protection adéquate de ce dernier, mais aussi établir une relation d'affaires avec lui.

Concrètement, cela se traduit par le développement de nouveaux marchés susceptibles de l'intéresser, par exemple ceux liés aux services financiers, aux lignes personnelles et commerciales. Pour les lui rendre accessibles, il faut en simplifier le langage et communiquer clairement leur définition. Cette tâche revient au courtier d'assurance de dommages. Après en avoir exposé les tenants et aboutissants, les consommateurs pourront ensuite faire un choix éclairé et avisé.

Également, le courtier cherche et trouve des solutions à une situation donnée. Sa quête d'information pour y parvenir peut exiger temps et énergie. Mais au final, il en résultera une conclusion profitable pour tous. L'élément de référence d'un produit d'assurance n'est certainement pas le prix, mais bien son utilité. À cet effet, le courtier doit être animé par un sens de l'éthique irréprochable.

Contrairement aux idées reçues, le courtier n'est pas un simple commerçant. Il s'agit d'un partenaire d'affaires. Ce professionnel chemine avec une clientèle établie. Il apprend à la connaître, pour ainsi développer une relation axée sur la confiance et le respect mutuel. Il faut se rappeler qu'au-delà d'une prime, il y a des personnes. Leurs besoins en assurance doivent être guidés par la réceptivité, l'écoute et une prise en charge dictée par le sens des responsabilités et du devoir. ■

L'assurance en copropriété est complexe. Pour éviter les mauvaises surprises, mieux vaut être avisé pour faire des choix éclairés.

Pour en savoir plus sur cette question, contactez Claude Paquette, courtier en assurance de dommages chez Invesa.

claude.paquette@invesa.com

Tél: (450) 781-6560 poste 257

www.monassurancecondo.com



SOLUTION CONDO .com

SolutionCondo c'est :

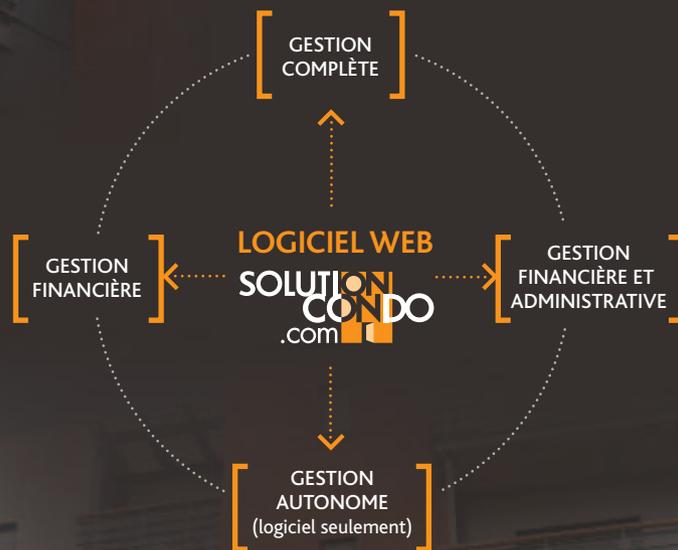
Un logiciel web **exclusif**
dédié à la copropriété

Une équipe de
15 professionnels
de la gestion

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

Plusieurs milliers d'unités
de condos sous gestion

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



**La solution pour la gestion
de votre copropriété**



SolutionCondo.com
514 935-6999

TOLÉRANCE ZÉRO POUR LES INFRACTIONS À LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

Par M^{es} Marie-Cécile Bodéüs et Annie Lefebvre, avocates,
de Grandpré Joli-Coeur, s.e.n.c.r.l.

Quels administrateurs n'ont pas toléré certaines infractions à la déclaration de copropriété ou ont tardé à réagir auprès des copropriétaires qui font fi des dispositions de la déclaration de copropriété? Plusieurs d'entre vous êtes certainement en train de vous reconnaître en lisant ces quelques lignes.

Combien de fois en consultation avons-nous entendu des administrateurs dire qu'ils n'avaient pas agi tout de suite pour faire cesser les infractions, faute de temps, de courage ou d'argent, alors que de faire respecter la déclaration de copropriété est au cœur des obligations qui incombent au conseil d'administration.

Malheureusement, cette négligence à agir, peu importe les motifs invoqués par les administrateurs, peut être très lourde de conséquences pour l'ensemble de la copropriété.

Le 10 août 2011, la Cour d'appel du Québec, dans l'affaire *Lavallée c. Simard* (C.A.Q., Montréal, n° 500-09-019626-092, juges Michel Robert, Benoît Morin et Jacques A. Léger, a rendu une décision unanime qui a confirmé qu'il pouvait être possible d'amender de nouvelle façon la déclaration de copropriété. En effet, la Cour d'appel a reconnu que des copropriétaires pouvaient, sous certaines conditions, modifier de façon tacite la déclaration de copropriété afin de mettre en place de nouvelles règles relativement à la modification des parties communes.

Dans cette affaire, les appelants, qui avaient été déboutés en Cour supérieure, désiraient la démolition de plusieurs constructions effectuées à travers les années par les intimés, qu'ils estimaient avoir été faites en contravention de la déclaration de copropriété. Ces travaux, notamment l'installation d'une thermopompe, d'un solarium comprenant une cave à vin, d'une remise de jardin, d'une antenne de type soucoupe, l'agrandissement d'un stationnement, l'installation de pavé uni et la modification du parement aluminium arrière,

n'avaient pas été approuvés dans le cadre d'une assemblée des copropriétaires et n'avaient pas fait l'objet d'un amendement à la déclaration de copropriété. Quant aux intimés, ils alléguaient que ces travaux avaient fait l'objet d'approbations tacites de la part des appelants qui ne s'étaient pas plaints ou objectés à ces travaux.

La déclaration de copropriété prévoyait, tout comme le *Code civil du Québec*, que tous les travaux de modification, d'agrandissement ou d'altération des parties communes devaient être approuvés par un vote des copropriétaires.

Bien que le tribunal ait pris en considération la preuve à l'effet qu'aucun vote n'avait été effectué par les copropriétaires pour approuver les travaux précités, il a conclu que les parties pouvaient, par leur volonté, modifier de façon informelle ou tacite la déclaration de copropriété, puisque cette dernière doit être considérée comme un contrat. Ce faisant, la déclaration de copropriété peut être modifiée verbalement dans les limites imposées par le droit de la copropriété et ce, malgré l'article 1101 C.c.Q. qui stipule, rappelons le, qu'est réputée non écrite toute stipulation de la déclaration de copropriété qui modifie le nombre de voix requis pour prendre une décision prévue par le présent chapitre.

En d'autres termes, la Cour a jugé que les copropriétaires, de par leur inaction et leur absence de protestation, avaient modifié tacitement la déclaration de copropriété (absence d'assemblée de copropriétaires et nombre d'années qui s'étaient écoulées entre les constructions et le début des plaintes des appelants).

Ceci étant, la Cour d'appel reprend également le principe que le silence ou l'omission de la part d'un copropriétaire ou du conseil d'administration de poser un geste n'équivaut pas nécessairement à une approbation de leur part ni n'équivaut à une autorisation d'effectuer des travaux ou de modifier la déclaration de copropriété. Chaque cas est un cas d'espèce qui doit être évalué individuellement.

Néanmoins, force est de constater que la Cour d'appel a quand même mis en place certaines réserves en ce qui a trait à la stabilité des rapports juridiques et des liens de voisinage. De fait, la Cour d'appel invite les copropriétaires « à prendre le temps de formaliser toute modification de leur déclaration de copropriété selon la procédure qu'elle prévoit lorsque de nouvelles pratiques ou des incertitudes émergent » (par. 32 de la décision).

La plus grande prudence est donc de mise pour les administrateurs et pour les copropriétaires en désaccord avec les infractions à la déclaration de copropriété commises par certains copropriétaires ou par l'appropriation de certaines des parties communes de l'immeuble par ceux-ci. L'écoulement du temps entre l'infraction et les tentatives de faire cesser ces infractions pourraient être fatals et être considérés comme un acquiescement à ces infractions.

Les administrateurs qui tarderaient à agir pourraient ainsi voir leur responsabilité engagée face à des copropriétaires qui seraient préjudiciés par ces infractions. ■

MODERN
Concept d'entretien

695, 90^e Avenue, LaSalle (Québec) H8R 3A4

Jean-Pierre Takacs

Directeur des ventes

jean-pierre.takacs@moderncanada.ca
www.moderncanada.ca

tél. 514 351-7744
sans frais 1 866 593-7587
télééc. 514 351-5793
cell. 514 923-4564



IMMOPLEX.COM

IMMOPLEX
Gestion de copropriétés, local, commercial

Eric Pierre | Gestionnaire

Téléphone : 450-619-6174
Télécopieur : 450-619-7695
Courriel : epierre@immo-plex.com

B230 Boul. Lasnerou, Brossard Qc J4X 2V7, B.P. 58511

ENTRETIEN MÉNAGER



QUALITÉ ET SERVICES PERSONNALISÉS

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

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

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



LEPONT VERT

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

Pour estimation gratuite

T.514.273.8787 | info@lepontconfort.com

www.lepontconfort.com



PLUS QU'UN MILIEU DE VIE BRANCHÉ, UNE OASIS URBAINE

Situé au centre-ville de Montréal, Le Metropol est l'un des projets en copropriété les plus ambitieux du constructeur Samcon. En effet, du haut de ses 15 étages et de son toit aménagé, Le Metropol saura en charmer plus d'un.

D'inspiration européenne, Le Metropol abritera 199 unités de type studio, 3 1/2, 4 1/2 et penthouses de superficies variant de 480 à 1 900 pieds carrés.

Une situation rêvée

Avantageusement situé au coin du boulevard René-Lévesque et de la rue Saint-Denis, il offrira une vue imprenable sur Montréal et, plus particulièrement, sur le Mont-Royal.

En plus de son emplacement de choix au centre-ville et de sa proximité du quartier des spectacles et du Vieux-Port, le Metropol sera érigé à quelques pas de la station de métro Berri-UQAM et, entre autres, du CHUM ainsi que de l'Université du Québec à Montréal.

Un toit bien aménagé

Le toit du Metropol ne passera pas inaperçu. En effet, avec sa piscine extérieure, son chalet urbain, sa grande terrasse et la salle



d'entraînement avec vue sur la métropole, les résidents du Metropol bénéficieront des avantages de la ville, d'une vue à couper le souffle et d'un endroit exclusif où il fera bon se détendre.

Des caractéristiques haut de gamme

La plupart des studios et des 3 1/2 seront vendus avec quatre électroménagers permettant une optimisation de l'espace. Les appartements seront desservis par deux ascenseurs à haute vitesse permettant un



Le toit comportera, entre autres, un abri jardin doté de confortables banquettes et un foyer.

À l'intérieur du chalet urbain, les copropriétaires pourront profiter de cet espace chaleureux et convivial pour se détendre tout en admirant le paysage montréalais.



D'inspiration européenne, les cuisines comporteront des comptoirs en granit et un aménagement optimisant l'espace de vie.



Samcon[®]
J'aime mon condo!

transport ultrarapide des occupants, tous étages confondus. Les futurs résidents apprécieront l'espace de rangement au sous-sol, la généreuse fenestration, la climatisation ainsi que les plafonds élevés avec béton apparent. La cuisine, dotée de comptoirs en granit et d'armoires d'inspiration européenne, saura répondre aux goûts raffinés des consommateurs d'aujourd'hui.

Un constructeur digne de confiance, maintes fois récompensé

Les clients de Samcon sont très satisfaits de la qualité des unités produites par l'entreprise, ce qui lui a permis de remporter le prix Domus 2010 dans la catégorie «Choix de l'acheteur/Service à la clientèle». L'APCHQ a également reconnu les compétences de ce grand bâtisseur en lui décernant la certification «Maître constructeur Diamant» qui représente 25 ans d'excellence sans interruption.

Un projet très convoité

Les multiples avantages offerts par Le Metropol en ont déjà séduit plusieurs. La mise en vente vient à peine de commencer et les acheteurs se font déjà nombreux, désireux de s'établir dans un environnement urbain, au sein d'un édifice de qualité supérieure. La livraison du Metropol est prévue pour 2013. Le bureau des ventes du projet est situé au 835, boulevard René-Lévesque Est à Montréal (www.samcon.ca). ■

Le Metropol en bref

Nombre d'unités : 199

Livraison : à partir de juillet 2013

Prix : à partir de 197 900 \$ (taxes en sus), pour des unités dont la superficie varie de 480 à 1 900 pieds carrés

Stationnement intérieur optionnel à 49 900 \$ (taxes en sus)

Localisation :

Angle du boulevard René-Lévesque Est et de la rue Saint-Denis

Contact : Bureau des ventes situé au 835, boulevard René-Lévesque Est, tél. 514-282-8167

www.lemetropol.ca, www.samcon.ca

LA COPROPRIÉTÉ: PLUS SEULEMENT UNE HISTOIRE DE GRANDS CENTRES URBAINS

Par **Paul Cardinal**, Directeur, Analyse du marché
Fédération des chambres immobilières du Québec

Le marché de la copropriété a connu une croissance remarquable au Québec au cours de la dernière décennie. De 2000 à 2010, les ventes de copropriétés réalisées par l'intermédiaire du système MLS® ont augmenté de 124 % comparativement aux progressions de 41 % et 34 % enregistrées pour l'unifamiliale et les plex respectivement. En conséquence, la part de la copropriété dans le total des transactions est passée de 14 % à 21 % au Québec au cours de la même période. La demande grandissante pour cette catégorie de propriété est surtout associée aux grands centres urbains. Par exemple, l'île de Montréal (29 % à 47 %), la Rive Nord de Québec (17 % à 28 %) et Laval (11 % à 22 %) se démarquent comme étant des secteurs où, en proportion des ventes totales, la copropriété a gagné le plus de popularité entre 2000 et 2010. Toutefois, on remarque depuis quelques années qu'un marché pour la copropriété émerge dans certains centres urbains de plus petite taille.

Mont-Tremblant mène le bal

La popularité de la copropriété a progressé dans bon nombre d'agglomérations urbaines de la province au cours des dernières années, notamment dans certaines destinations de villégiature. En 2010, en dehors des RMR, c'est dans l'agglomération de Mont-Tremblant qu'il y a eu le plus de ventes de copropriétés, avec 160 transactions. C'est aussi dans cette agglomération que la proportion des ventes de copropriétés par rapport au total était la plus élevée, avec 47 % des ventes MLS®. Finalement, c'est aussi dans l'agglomération de Mont-Tremblant que cette proportion a le plus augmenté depuis 2000, soit de 30 points de pourcentage. Étant prisé par les acheteurs étrangers, le marché de la copropriété à Mont-Tremblant se distingue par la présence de plusieurs résidences secondaires et produits haut de gamme. Le prix médian d'une copropriété en 2010 y était de 210 000 \$. Notons par ailleurs que c'est au début de la dernière décennie que le marché de la copropriété s'est développé à Mont-Tremblant. Selon les données de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 579 copropriétés y ont été mises en chantier entre 2001 et 2006, mais aucune fondation de copropriété n'a été coulée depuis.

La copropriété dans certains secteurs des régions métropolitaines du Québec

Croissance des ventes de copropriétés entre 2000 et 2010

Secteur	2000	2010	Variation	Part des ventes résidentielles MLS®		
				2000	2010	Variation
Île de Montréal	3 672	7 782	112 %	29 %	47 %	+ 18 points
Rive-Nord de Québec	911	1 663	83 %	17 %	28 %	+ 11 points
Laval	406	1 064	162 %	11 %	22 %	+ 11 points
Rive-Sud de Montréal	1 054	2 288	117 %	15 %	24 %	+ 9 points
Vaudreuil-Soulanges	97	285	194 %	6 %	14 %	+ 8 points
Rive-Sud de Québec	48	137	185 %	4 %	12 %	+ 8 points
Province de Québec	7 365	16 495	124 %	14 %	21 %	+ 7 points
Rive-Nord de Montréal	410	1 235	201 %	7 %	13 %	+ 6 points
Ville de Sherbrooke	68	156	129 %	6 %	12 %	+ 6 points
Ville de Gatineau	293	584	99 %	11 %	16 %	+ 5 points
Ville de Magog	46	74	61 %	21 %	24 %	+ 3 points
Ville de Saguenay	38	71	87 %	4 %	5 %	+ 1 point
Ville de Trois-Rivières	38	45	18 %	5 %	5 %	+ 0 point

Source : FCIQ par Centris®

Ailleurs dans les Laurentides, l'agglomération de Saint-Sauveur compte également une part significative de transactions de copropriétés dans son activité immobilière. En 2010, on y a dénombré 110 ventes de copropriétés, soit 14 % des ventes résidentielles. Cette proportion n'a toutefois augmenté que de deux points de pourcentage depuis 2000.

Saint-Hyacinthe, Saint-Jean-sur-Richelieu et Granby se démarquent aussi

La copropriété a aussi gagné beaucoup de popularité depuis quelques années dans trois autres agglomérations, soit Saint-Hyacinthe, Saint-Jean-sur-Richelieu et Granby. Dans l'agglomération de Saint-Hyacinthe, les 103 ventes de copropriétés conclues en 2010 représentent un bond de 171 % en trois ans seulement. Au cours de la même période, la part des ventes de copropriétés est passée de 9 % à 20 % de l'ensemble des transactions. Parallèlement, les données sur les mises en chantier nous indiquent que 400 logements en copropriété ont été construits dans l'agglomération de Saint-Hyacinthe de 2000 à 2010.

Du côté de l'agglomération de Saint-Jean-sur-Richelieu, les ventes de copropriétés ont plus que quadruplé entre 2000 et 2010. Les 157 transactions conclues en 2010 représentaient 14 % des ventes MLS®, soit huit points de pourcentage de plus que dix ans auparavant. Selon les données sur les mises en chantier, on a érigé 862 logements en copropriété au cours de cette période.

L'intérêt des acheteurs pour des copropriétés dans l'agglomération de Granby (qui inclut Bromont) se fait lui aussi grandissant. Les ventes de copropriétés y ont augmenté de 324 % entre 2003 et 2010 comparativement à une hausse de 29 % pour les maisons unifamiliales et 12 % pour les plex. Alors que les ventes de copropriétés représentaient 4 % du total

des transactions de l'agglomération en 2003, ce poids a crû à 12 % en 2010. Du côté du neuf, les fondations de 969 copropriétés ont été coulées de 2000 à 2010.

Finalement, les autres agglomérations où les ventes de copropriétés comptaient pour plus de 5 % du total des ventes résidentielles l'an dernier sont Rivière-du-Loup (10 %), Sainte-Adèle (9 %), Rimouski (7 %) et Salaberry-de-Valleyfield (6 %).

La copropriété dans les agglomérations du Québec

Croissance des ventes de copropriétés

Agglomération	2000	2010	Variation	Part des ventes résidentielles MLS®			Mises en chantier Total 2000-2010
				2000	2010	Variation	
				**	2010	Variation	
Mont-Tremblant*	19	160	742 %	17 %	47 %	+ 30 points	579
Saint-Jean-sur-Richelieu	36	157	336 %	6 %	14 %	+ 8 points	862
Salaberry-de-Valleyfield	5	28	460 %	2 %	6 %	+ 4 points	123
Saint-Sauveur	72	110	53 %	12 %	14 %	+ 2 points	nd
Sainte-Adèle	39	42	8 %	11 %	9 %	- 2 points	nd
Saint-Hyacinthe (2008)	38	103	171 %	9 %	20 %	+ 11 points	400
Granby (2003)	21	89	324 %	4 %	12 %	+ 8 points	969
Rivière-du-Loup (2009)	15	24	60 %	6 %	10 %	+ 4 points	48
Rimouski (2007)	34	35	3 %	8 %	7 %	- 1 point	90

Source : FCIQ par Centris® pour les données sur les ventes de copropriétés et SCHL pour les données sur les mises en chantier de copropriétés.

*Les données sur les mises en chantier pour cette agglomération sont disponibles à partir de 2001.

** Voir l'année indiquée entre parenthèses à côté du nom de l'agglomération.

Ce n'est encore qu'un début

Grâce à son caractère abordable et à certaines tendances démographiques qui lui sont favorables, la copropriété est appelée à être encore plus présente dans le paysage immobilier québécois. Alors qu'autrefois, on la voyait principalement dans les grands centres urbains, la copropriété devrait continuer de s'implanter dans certaines agglomérations de plus petite taille, comme elle a commencé à le faire au cours de la dernière décennie. ■

L'ASSUREUR DU SYNDICAT EST-IL L'ADVERSAIRE DES COPROPRIÉTAIRES

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



L'article 1073 du *Code civil du Québec* impose au syndicat de copropriété l'obligation d'assurer les parties communes et les parties privatives de l'immeuble détenu en copropriété, à l'exception seulement des améliorations apportées par les copropriétaires à leur partie privative. Lorsque survient un sinistre couvert par l'assurance (ex : un incendie), l'indemnité versée par l'assureur du syndicat couvre tant les dommages causés aux parties communes (qui appartiennent à l'ensemble des copropriétaires) que ceux causés à une ou plusieurs parties privatives (appartenant individuellement à chaque copropriétaire).

En vertu de la règle générale énoncée à l'article 2474 du *Code civil du Québec*, l'assureur qui paie une indemnité d'assurance est subrogé dans les droits de l'assuré contre l'auteur du préjudice, jusqu'à concurrence des indemnités qu'il a payées. C'est donc dire que l'assureur peut tenter un recours contre la personne responsable des dommages causés à l'immeuble, dans la même mesure où l'assuré aurait pu le faire lui-même. Cette disposition prévoit une exception : l'assureur ne peut jamais être subrogé contre « les personnes qui font partie de la maison de l'assuré ».

La combinaison de ces deux articles conduit donc à la question suivante : si la personne responsable des dommages causés à l'immeuble est un copropriétaire, l'assureur peut-il le poursuivre afin

d'être compensé pour l'indemnité d'assurance qu'il a versée au syndicat en raison du sinistre? Dans le cas d'une copropriété indivise (ou indivision), les tribunaux ont déjà eu l'occasion de préciser que chacun des copropriétaires est un assuré, ce qui a pour conséquence que l'assureur ne peut les poursuivre s'ils sont responsables du dommage [Voir *General Accident, compagnie d'assurance du Canada c. Chubb du Canada, compagnie d'assurance, REJB 1997-01174 et REJB 2000-18793 (C.S.)*; *L'Unique, compagnie d'assurances générales c. Axa Assurances*, 2003 CanLII 14954 (C.A.)]. Cependant, la jurisprudence ne semble pas encore avoir traité de la situation dans le cas d'une copropriété divisée.

Certaines déclarations de copropriété abordent la question, de façon directe ou indirecte. Ainsi, on y retrouve parfois une clause prévoyant que l'assurance souscrite par le syndicat doit stipuler que chaque copropriétaire est considéré comme un assuré. Une telle clause empêcherait en principe l'assureur de poursuivre le copropriétaire responsable du dommage. Par contre, on trouve aussi dans certaines déclarations de copropriété une clause spécifiant que l'assurance doit prévoir un droit de recours d'un assuré à l'encontre d'un autre assuré, comme si des polices distinctes avaient été émises. Une telle clause conduirait plutôt au résultat inverse.

Afin d'éviter des surprises lors d'un sinistre, les syndicats de copropriété devraient donc réviser attentivement les exigences de leurs déclarations de copropriété, ainsi que les dispositions de leurs polices d'assurance. Étant donné que cette question est susceptible d'affecter chacun des copropriétaires individuellement, elle devrait être discutée ouvertement afin, autant que possible, d'en arriver à un consensus parmi les copropriétaires. Dans le cadre de cette analyse, tous devraient se poser la question suivante : quelle est la meilleure solution pour la copropriété?

Pour prendre cette décision, un élément ne doit pas être perdu de vue : ce sont les copropriétaires individuellement qui, au moyen de leurs contributions aux charges communes, acquittent la prime d'assurance payée par le syndicat. Ce sont aussi les copropriétaires qui détiennent le titre de propriété sur les biens assurés, que ce soit leur partie privative ou leur quote-part dans les parties communes. La plupart des biens couverts par l'assurance – ceux qui ont la plus grande valeur – n'appartiennent pas au syndicat qui souscrit l'assurance, mais aux copropriétaires. Dans ce contexte, il semble plus logique de considérer que les copropriétaires sont les véritables assurés.

En marge des considérations monétaires, il faut aussi apprécier les conséquences que pourrait produire, au sein de la copropriété, le droit de l'assureur de poursuivre un copropriétaire en raison du dommage qu'il aurait causé à l'immeuble.

Les copropriétaires sont appelés à vivre en communauté et il est certes souhaitable qu'ils puissent le faire de manière harmonieuse.

La possibilité que l'assureur poursuive un copropriétaire à propos des dommages subis par un autre copropriétaire ou causés aux parties communes de l'immeuble pourrait être une source de frictions et nuire aux bonnes relations des copropriétaires. Cette donnée fondamentale pourrait favoriser une règle empêchant le recours subrogatoire de l'assureur contre les copropriétaires.

En somme, l'assureur doit demeurer celui qui aide le syndicat et les copropriétaires à faire face à un sinistre. Il ne devrait pas pouvoir devenir l'adversaire des copropriétaires qui paient la prime d'assurance par l'intermédiaire du syndicat qui les représente. ■

LES ASSURANCES
**GAUDREAU
DEMERS**
& ASSOCIÉS INC.
Cabinet en assurance de dommages

**UN COURTIER INDÉPENDANT
POUR VOUS**

- Accès à tous les assureurs
- Rapport de marché annuel
- Plan spécialisé pour les copropriétés
- Conseils lors de réclamations

5095 Boul. Jean-Talon Est, Bur 2003, Montréal, Qc, H1S 3G4
Tel : 514-374-9944 #229 Fax : 514-374-2923
www.gaudreaudemers.com

Février 2012



Copropriétaires, prestataires de services et professionnels du milieu ont rendez-vous au **Stade Olympique de Montréal** afin de vivre une expérience unique. Le Salon PavillonCondo, véritable Mecque réunissant les intervenants du domaine de la copropriété, deviendra un standard incontournable.

2 AU 5 FÉVRIER 2012

AU STADE OLYMPIQUE DE MONTRÉAL

CONSULTATIONS LÉGALES SANS FRAIS SUR PLACE !

AVOCATS ET NOTAIRES SONT À LA DISPOSITION DES VISITEURS, ET CE, PENDANT UNE PÉRIODE DE VINGT MINUTES PAR CONSULTATION.

PLUS DE DÉTAILS AUX PAGES SUIVANTES →



Un Salon qui répond aux besoins des consommateurs

L'ACHAT - L'AMÉNAGEMENT - LES ASSURANCES - VOS RECOURS LÉGAUX



DEUX SALONS DANS UN

L'ACCÈS AU SALON HABITAT
VILLE & BANLIEUE

ET L'ACCÈS, SOUS UN MÊME TOIT,
AUX PLUS BEAUX PROJETS
EN COPROPRIÉTÉ DE TYPE CLÉ EN MAIN



**LES CONSEILS DE SPÉCIALISTES
EN MATIÈRE**
D'ACHAT
DE GESTION
D'ASSURANCE
D'AMÉNAGEMENT
D'INSPECTION DES BÂTIMENTS
D'ENTRETIEN



UN SALON RICHE EN ÉVÉNEMENTS

DE NOMBREUSES CONFÉRENCES
DONNÉES PAR DES EXPERTS;

Aperçu des conférences :

Les courtiers immobiliers,
au service du consommateur

Acheter en copropriété : un rêve réalisable

1, 2, 3 Achat

De l'achat au financement

Certi-Condo, logiciel d'assemblée et registre

LES THÉMATIQUES

Jeudi le 2 février 2012 : Travaux

Vendredi le 3 février 2012 : Gestion

Samedi le 4 février 2012 : Achat

Dimanche le 5 février 2012 : Nouveautés

La copropriété s'invite pour une deuxième année consécutive au Salon Habitat Ville & Banlieue



CONSULTATIONS LÉGALES SANS FRAIS SUR PLACE !

Avocats et notaires sont à la disposition des visiteurs, et ce, pendant une période de vingt minutes par consultation.

Cette année encore, grâce à notre partenaire CONDOLEGAL.COM, des consultations gratuites seront offertes aux visiteurs du Pavillon Condo.

Le Pavillon Condo vous propose de rencontrer par le biais de ces consultations plusieurs experts du domaine juridique. Avocats et notaires seront au rendez-vous afin de répondre à vos questions les plus pointues sur la copropriété et ses aspects légaux.

Chaque consultation dure 20 minutes et les inscriptions se font sur place.

Ne manquez pas la chance d'obtenir de précieux conseils juridiques pour votre copropriété et vous éviter ainsi de nombreux tracas.

Le Pavillon Condo sera reconnaissable entre tous : plus grand et coloré, il offrira aux visiteurs quatre grands thèmes identifiés par un code couleur:

- bien entretenu,
- bien assisté,
- bien équipé
- bien géré.

La Fédération des Chambres immobilières du Québec sera présente.

Le Pavillon Condo comportera plus de 30 exposants, des ateliers pratiques, des conférences destinées au grand public et des conférences pour les professionnels de la copropriété.

Une permanence de gestionnaires :

Le stand du RGCQ offrira une présence permanente de gestionnaires pour répondre aux questions des visiteurs et un espace détente de type lounge.

Des promoteurs et des projets dignes de mention

Outre l'implication de gestionnaires et de professionnels du domaine de la copropriété, des promoteurs seront également présents au pourtour du secteur du Pavillon : Samcon, Van Houtte (Liguori), Laurier Condo, etc.

Vous songez à acheter un premier appartement?

Vous vivez déjà en copropriété mais des questions vous préoccupent? Ne cherchez plus, venez au Pavillon Condo. Vous y trouverez de l'information de qualité sur la gestion, les assurances et l'entretien de votre copropriété et des professionnels passionnés qui seront à votre écoute.

Recevez des conseils et trucs pratiques afin que votre acquisition soit une expérience enrichissante.

La copropriété bien gérée, un choix sensé, une valeur sûre

Le Pavillon Condo deviendra vite votre endroit de référence. Des conférences y seront présentées tous les jours, axées sur différents besoins : premiers acheteurs, investisseurs, gestionnaires et copropriétaires, tous y trouveront leur compte.

Pour plus de détails sur l'événement et la programmation, consultez le site du Pavillon Condo

www.pavilloncondo.com

et celui du Salon Habitat Ville & Banlieue www.salonhabitat.ca.

HORAIRE DU SALON

Jeu	2 février	12 h à 18 h
Ven	3 février	10 h à 18 h
Sam	4 février	10 h à 21 h
Dim	5 février	10 h à 17 h



Tarification (taxes incluses)

Adultes : 14 \$
Étudiants et âge d'or : 12 \$
Enfants (6-12 ans) : 6 \$

Enfants (0-5 ans) : Gratuit

Pour de plus amples informations :

www.pavilloncondo.com



ÊTRE GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉ DEMANDE DE NOMBREUSES COMPÉTENCES

Entrevue avec Madame Chantal Dalpé, présidente de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec



Madame Dalpé, après avoir pris connaissance du rapport du Groupe de travail de la Chambre des notaires concernant la copropriété, quelles sont vos impressions?

Le rapport met en perspective la nécessité de moderniser et professionnaliser la gestion des copropriétés. Cet objectif est quant à nous vital pour assurer une meilleure densification du territoire et un développement durable et harmonieux de ce mode d'habitation.

Dans les faits, le rôle de gestionnaire de copropriété a-t-il pris de l'importance?

Oui, c'est surtout son rôle de « chef d'orchestre » qui a pris de l'importance. Les tâches se sont complexifiées lors de la réforme du *Code civil du Québec* de 1994. Or, le rôle du gestionnaire est central dans l'atteinte du principal objectif fixé par la loi, soit celui de garantir aux copropriétaires la pérennité de leur patrimoine immobilier.

Dans l'état actuel des choses, les copropriétaires sont-ils suffisamment protégés à l'égard de la gestion de leur immeuble?

Le cadre législatif doit impérativement être bonifié si l'on veut assurer une protection adéquate de leurs avoirs. Les diverses responsabilités que doivent assumer les gestionnaires exigent d'eux qu'ils aient des compétences et possèdent des aptitudes multiples. Ces activités exigent également du temps. Cela veut dire que ce n'est pas donné à tout le monde d'avoir les compétences requises et le temps d'être gestionnaire.

Quelle est la meilleure avenue pour assurer une gestion efficace des copropriétés?

À l'instar du Groupe de travail, nous sommes d'opinion que la fonction de gestionnaire rémunéré doit faire l'objet d'un encadrement législatif. Il faut agir avec célérité en cette matière pour éviter qu'un jour les québécois perdent confiance en ce mode d'habitation.

En quoi la professionnalisation pourrait-elle assurer une meilleure protection du public?

En étant membre d'un ordre professionnel, en l'occurrence l'Ordre des administrateurs agréés du Québec, les gestionnaires de copropriété seraient dès lors obligés de démontrer qu'ils possèdent les compétences techniques, juridiques et financières requises. Ils auraient de plus l'obligation de suivre une formation continue couvrant l'ensemble des aspects de la gestion d'une copropriété.

Outre ces prérequis, ils seraient tenus d'agir avec éthique et probité, selon les énoncés contenus à un code de déontologie. Les règles déontologiques interdisent notamment les conflits d'intérêts du gestionnaire professionnel, par exemple entre le syndicat et le gestionnaire. De plus, en cas de malversation par un gestionnaire à l'égard des sommes détenues aux termes de sa gestion, les victimes pourraient dès lors escompter une protection accordée par le Fonds d'indemnisation de l'Ordre.

Enfin, les copropriétaires bénéficieraient d'une certaine tranquillité d'esprit en cas d'erreur de la part du gestionnaire, puisqu'une assurance responsabilité professionnelle prendrait alors charge des dommages ainsi occasionnés.

Pourquoi demander la professionnalisation des gestionnaires à ce moment précis?

Le nombre de syndicats de copropriété s'accroît de plus en plus rapidement depuis l'introduction au Québec de ce mode de propriété à la fin des années soixante. Au surplus, les politiques de densification de l'occupation du territoire que préconisent plusieurs villes et municipalités accéléreront fort probablement cette progression. Or, que ce soit par ignorance ou par manque de compétences, plusieurs copropriétaires sont aux prises avec de sérieux problèmes directement reliés à la mauvaise gestion de leur syndicat de copropriété. Ces situations ont d'importantes et malheureuses conséquences

humaines et économiques sur les individus et sur la société en général. De plus, nous sommes actuellement à la croisée des chemins au Québec : le parc immobilier est vieillissant et malheureusement pas toujours bien entretenu. Par conséquent, plusieurs copropriétaires devront faire face à de grands travaux et une mise à niveau importante des immeubles est à prévoir. Dès lors, les gestionnaires doivent avoir les connaissances appropriées relatives à l'octroi des contrats et la gestion des fonds dans le cadre de l'exécution de leur mandat. Il est aussi opportun de souligner qu'actuellement, en France et en Belgique, la tendance veut que l'on professionnalise la charge de syndic de copropriété pour assurer la préservation du parc immobilier et la pérennité de ce mode d'habitation.

Toutes les copropriétés doivent-elles être prises en charge par un gestionnaire professionnel selon vous?

Malgré que la gestion d'une copropriété ne soit point une chose simple, nous sommes convaincus que l'autogestion pour les copropriétés de petite taille est toujours possible. Par ailleurs elle requiert une grande disponibilité, des connaissances de base de la législation applicable et des notions de gestion. C'est là que pourrait intervenir l'Ordre des administrateurs agréés du Québec en mettant à leur disposition des formations pour les aider, voire les accompagner, dans cette autogestion.

Qu'arriverait-il si le statu quo est maintenu, c'est-à-dire que la professionnalisation ne voit point le jour et qu'il n'y ait aucune obligation?

Je ne crois plus au statu quo. Vous savez, les gens sont de plus en plus informés. Ils ont besoin d'appui. Mais, si le statu quo demeurait, ce serait certainement une grave erreur : l'immobilier est le poumon économique d'une ville. Il faut bien saisir que la copropriété est un mode d'accession à la propriété moins onéreux, contrairement à plusieurs autres options. Pour bien des jeunes, il s'agira de la première acquisition immobilière d'importance. En fait, selon les dernières statistiques de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la copropriété est le mode de propriété de l'avenir et connaît un essor important autant dans les petites et grandes villes, d'où l'impérativité qu'elle soit bien gérée.

Le statut quo laisserait perdurer une situation dont les conséquences sociales et économiques seraient désastreuses pour les individus, les villes et le Gouvernement du Québec. En effet, dans des cas de copropriétés en grande difficulté, ce dernier pourrait se voir interpellé par les québécois et québécoises moins bien nantis qui auraient englouti toutes leurs économies dans l'acquisition de leur bien le plus précieux. Ceux-ci ne comprendraient pas pourquoi aucune réglementation n'encadre les agissements de leur gestionnaire, pourtant appelé à manipuler des sommes d'argent appréciables.

La professionnalisation des gestionnaires de copropriété permettra d'augmenter le niveau de confort des acheteurs, des assureurs et des prêteurs de fonds. Elle permettra également une plus grande confiance envers les promoteurs, pour le bénéfice ultime de la communauté québécoise.

L'ORDRE DES ADMINISTRATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC PRÔNE LA PROFESSIONNALISATION DES GESTIONNAIRES DE COPROPRIÉTÉ

« Impérativement, il faut que ceux qui gèrent le bien d'autrui aient les compétences et tous les outils nécessaires à leur mission. Nous croyons que l'Ordre des administrateurs agréés du Québec est en mesure, à titre d'organisme de protection du public, d'encadrer les professionnels gestionnaires de copropriété. »

Conclusion

La copropriété est un modèle exceptionnel d'habitation et non une problématique. L'essence même de la copropriété, soit la mise en commun de ressources, exige et justifie une intervention du ministre de la Justice afin d'assurer la conservation du bien commun, le renforcement des obligations des copropriétaires et la protection de leurs intérêts, tant personnels que collectifs. Soyons proactifs : en ce sens, l'Ordre des administrateurs agréés du Québec continuera ses démarches auprès des autorités gouvernementales pour faire reconnaître ses professionnels en tant que gestionnaires de copropriété de haut niveau en termes de qualification.



La position du RGCC : Si la professionnalisation des gestionnaires de copropriété était décrétée, ceux-ci seraient alors encadrés par un ordre professionnel, par le biais d'un acte exclusif. Ils seraient alors soumis à un code de déontologie et devraient fournir une garantie d'assurance responsabilité. Par ailleurs, l'autogestion bénévole demeurerait toujours possible pour les copropriétés. ■



EXPERT - CONSEIL

Fernand Lemay T.P.
Science du bâtiment

consultek@videotron.ca

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

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



<p>Yves Albert Desjardins, FCA</p> <p>Associé Taxes indirectes ydesjadins@kpmg.ca</p>	<p>Marie-Ève Côté, M.Fisc.</p> <p>Directrice principale Taxes indirectes mcote@kpmg.ca</p>
<p>KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. Bureau 1500 600, boul. de Maisonneuve O. Montréal (Québec) H3A 0A3</p>	<p>Tél. (514) 840-2100 Télec. (514) 840-2187</p>
<p>KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. est une société canadienne à responsabilité limitée.</p>	

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



REGARDEZ ...

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

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

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

1.800.561.6560

www.monassurancecondo.com





REPRÉSENTANT DU RGCQ À PARIS

Par **Clément Beauchesne**, coordonnateur

En octobre dernier, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec m'a invité à aller à Paris afin de participer à deux événements relatifs au monde de la copropriété.

J'ai profité de l'occasion pour analyser la vision française de la copropriété. De par mes observations, je reviens à Montréal avec la tête remplie de nouvelles idées pour perfectionner notre approche de la copropriété québécoise ainsi que la façon dont elle est abordée.

Au cours de ma visite chez nos cousins, j'ai eu l'occasion de visiter différents salons ayant pour thème la copropriété. Le premier était organisé par l'Union Nationale des Associations de Responsables de Copropriété (UNARC). Ce salon, de près de 80 kiosques, distribuait plusieurs guides et manuels renfermant des renseignements très importants sur la copropriété. En plus des documents fournis, plusieurs conférences et animations étaient offertes aux visiteurs. Tous les Associations de responsables de Copropriété (ARC) ainsi que les simples copropriétaires étaient conviés à y participer afin d'obtenir plus d'information sur le domaine complexe de la copropriété.

Le second salon auquel j'ai eu la chance d'aller est le Salon de la Copropriété de Paris. Également accessible au grand public, ce salon de plus de 140 exposants offrait entre autres choses plus de trois salles de conférences, des formations et des consultations juridiques gratuites. Plusieurs nouveautés et innovations françaises récentes de la copropriété ont été mises de l'avant lors de ce salon qui avait lieu au cœur des rendez-vous internationaux de Paris. J'ai profité de l'occasion pour nouer des liens entre l'Association Nationale de la Copropriété et des Copropriétaires (ANCC) et le RGCQ.

Au cours de la semaine que j'ai passée de l'autre côté de l'Atlantique, les experts rencontrés ont certainement su m'exposer différents points de vue sur la copropriété. Les problématiques françaises et québécoises, bien que



similaires, sont toutefois abordées de manière différente. Cependant, l'une des principales ressemblances que j'ai pu observer au cours des ateliers et des discussions est certainement la façon dont les gouvernements semblent traiter la copropriété, c'est-à-dire comme une préoccupation dite secondaire. La copropriété est un phénomène grandissant et les gouvernements mettent encore principalement de l'avant des programmes universels d'habitation qui favorisent l'habitation de type plain-pied. ■

VOTRE REGROUPEMENT EST NOUVELLEMENT MEMBRE DU RTHQ

Le 28 septembre dernier, le RGCQ a assisté à une rencontre du Regroupement Technologique en Habitation du Québec. Celle-ci, qui comportait plusieurs conférences, a eu lieu à l'Hôtel des Seigneurs de Saint-Hyacinthe. Rénaud Fortier (Voir Vert), Pierre Rhaindis (Construction Dargis), André Fauteux (la Maison du 21^e siècle), Jean Laporte (Acoustiklab), Wendy Pollard (SCHL) et Daniel Paquette (BSDQ) ont agi à titre de conférenciers lors de cette journée. Plusieurs des sujets traités avaient trait à la copropriété. Les participants étaient tous très conscients des différents enjeux liés à ce type d'habitation.

La première présence du RGCQ autour de cette table de discussion et d'apprentissage semble avoir été fort appréciée par les personnes présentes qui ont posé différentes questions sur les problèmes et enjeux principaux entourant la copropriété. Le 29 septembre, nous avons reçu la confirmation de notre adhésion à ce regroupement. Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec est la première association prônant la saine administration des copropriétés à devenir membre de cette table ronde.

Une autre rencontre du RTHQ s'est tenue à Québec, elle a eu lieu le 29 novembre 2011 à l'Hôtel Québec.





L'assurance condo

TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR

C'est sous la présidence d'honneur de monsieur Alain Paquet, ministre délégué aux Finances, que s'est tenu, le samedi 19 novembre dernier, le très attendu colloque sur les assurances.

Intitulé L'assurance et la copropriété, ce colloque a encore une fois attiré une foule très nombreuse à l'Hôtel Holiday Inn de Laval. Près de 150 personnes se sont déplacées et ont prêté une oreille attentive aux propos des conférenciers.

Le ministre Paquet a prononcé le discours d'ouverture et a partagé avec les participants sa vision de l'assurance en copropriété.

M^e Joli-Cœur a ensuite procédé au lancement de son tout dernier ouvrage intitulé L'assurance condo : Tout ce qu'il faut savoir. Les participants ont pu profiter de l'occasion pour faire dédicacer leur exemplaire par l'auteur.

M^e Hélène Lamontagne, du Bureau d'assurance du Canada, est venue détailler ce en quoi consiste un contrat d'assurance. Les participants ont formulé plusieurs questions à ce sujet, notamment en ce qui a trait à l'assurance tous risques et la protection contre l'insuffisance d'assurance du syndicat.

Monsieur Claude Paquette, courtier en assurance de dommages chez Innessa, a expliqué le rôle du courtier d'assurance.

M^e Yves Joli-Cœur a traité des différentes assurances : assurances du syndicat, celles souscrites par les copropriétaires et enfin l'assurance du locataire. Il a également abordé l'assurance juridique, à ne pas confondre avec le service d'assistance juridique.



De gauche à droite : M. Claude Charron (FCIQ), M^e Hélène Lamontagne (BAC), M^{me} Maya Raïc (CHAD), le ministre délégué aux Finances Alain Paquet et M^e Yves Joli-Cœur



Après une pause repas bien méritée, M^e Yves Joli-Cœur, en collaboration avec Monsieur Michel Barcelo FPAA/FCIP, a présenté la notion de prévention des sinistres, les réclamations, les travaux et les recours.

Suite aux conférences, les participants ont pu faire connaissance avec les différents exposants.

Le RGCQ tient à remercier le ministre Paquet pour sa présence ainsi que tous les conférenciers et les partenaires qui ont à cœur la saine gestion dans les copropriétés. Le succès de cet événement leur est dédié. ■



L'ASSURANCE CONDO, TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR.

Destiné au grand public et à tous ceux qui s'intéressent au mode d'habitation qu'est la copropriété divisée, ce livre abordable, format poche, est publié aux Éditions Wilson & Lafleur Ltée.

Consultez le site www.rgcq.org pour le commander.

Il est également possible de vous le procurer à la librairie Wilson & Lafleur, en composant le 514-875-6326 ou sans frais au 1-800-363-2327.



Questions d'assurance de copropriété?

Le Bureau d'assurance du Canada est là pour vous aider et répondre à vos questions, que ce soit lors de l'achat d'une assurance ou du règlement d'une réclamation.

Centre d'information sur les assurances
514-288-4321
1-877-288-4321
info@infoassurance.ca

RGCQ-MONTRÉAL Calendrier du RGCQ 2012

17 janvier 2012 :
SPEED-CONDO
FAITES RESPECTER
VOTRE DÉCLARATION
DE COPROPRIÉTÉ

2 au 5 février 2012 :
PAVILLON CONDO DU SALON
HABITAT VILLE & BANLIEUE
AU STADE OLYMPIQUE

19 mars 2012 :
GESTIONNAIRE
DE COPROPRIÉTÉ,
UNE PROFESSION
EN DEVENIR
- 2^e PARTIE

14 avril 2012
PROGRAMME D'ENTRETIEN :
LES IMPACTS DE LA LOI 122

Le 2 décembre 2010, l'Assemblée nationale a adopté le projet de loi 122, modifiant ainsi la Loi sur le bâtiment et modernisant les normes de sécurité. À travers le projet de loi 122, le gouvernement souhaite responsabiliser les intervenants de la copropriété aux problèmes de d'entretien du bâtiment afin de favoriser la sauvegarde de notre patrimoine immobilier vieillissant. Une inspection régulière des bâtiments ainsi que la tenue rigoureuse d'un carnet d'entretien seront essentiels.

Découvrez toutes les conséquences de cette nouvelle loi pour les copropriétés québécoises lors de notre colloque printanier du 14 avril 2012.

11 juin 2012 :
SPEED-CONDO
GESTION DES CONTRATS
DE SERVICES



Pour plus d'informations sur les différents événements du RGCQ, veuillez communiquer avec nous :
info@rgcq.org 514 916-7427





PAS DE CHANTAGE EN COPROPRIÉTÉ

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

Un syndicat de copropriété n'exige pas beaucoup de choses de ses copropriétaires : respect des règles de la déclaration, paiement des charges et assistance aux assemblées de copropriétaires (dans ce dernier cas, c'est même facultatif...). Pourtant, on entend encore parler de trop d'immeubles où les administrateurs n'exigent pas minimalement le respect des règles et même le paiement des charges. Les charges servent à assurer le maintien en bon état de l'immeuble (assurances, entretien, chauffage des espaces communs notamment) et il est capital qu'elles soient payées rubis sur l'ongle par les copropriétaires. Dans les derniers mois, nous avons eu à traiter de plusieurs situations où des copropriétaires ont décidé de ne plus payer leurs charges, pour mettre de la pression sur le syndicat afin que celui-ci leur fournisse des documents, fasse des réparations, etc. Dans d'autres cas, certains copropriétaires, s'objectant à des travaux de réfection majeure qu'ils n'endossent pas, refusent d'acquiescer la cotisation spéciale décrétée pour les payer. Depuis longtemps, nous prétendons que cette attitude est inacceptable et doit être condamnée; il n'existe aucune raison pour ne pas payer ses charges de copropriété à temps. Il va de soi que le copropriétaire qui ne paie pas ses charges depuis plus de trois mois est privé de son droit de vote aux assemblées. Mais dans un immeuble de 50 unités, on convient que le poids d'un seul vote ne fait pas grande différence de toute façon. Donc, nous avons toujours souhaité qu'un tribunal mentionne dans un jugement qu'un copropriétaire ne peut pas faire de chantage au syndicat en retenant ses charges ou sa quote-part d'une cotisation spéciale : or c'est exactement la conclusion à laquelle en est venu le juge Jacques Désormeau, J.C.Q., dans *Syndicat de la copropriété des Lofts de la Couronne c. Gaudreau et Pinkul* (le 4 août 2011, C.Q. N° 200-22-047297-080) qui a conclu qu'« un copropriétaire ne peut cesser de payer les charges communes sous prétexte qu'il a des droits à faire valoir à l'encontre du syndicat ». Il va de soi que les copropriétaires disposent de recours valables pour faire valoir leurs droits contre le syndicat; la légitimité de leur réclamation sera accrue si eux-mêmes respectent leurs obligations, notamment en payant les charges qui leur sont réclamées.



Le 25 septembre 2011, le RGCQ de la région de Québec tenait sa première activité automnale, « Quand j'étais administrateur de ma copropriété, ça ne marchait pas de même ». Plus d'une centaine de personnes ont participé à cette activité, membres, non membres, fournisseurs du RGCQ et membres du conseil d'administration du regroupement.

Cette présentation, sous une forme humoristique, a capté l'attention de tous et suscité un intérêt remarqué des participants et participantes. Les textes préparés par M^e Michel Paradis, avocat et président du RGCQ-Québec, décrivaient des situations vécues dans des copropriétés. Cette présentation conviviale et sous le signe de l'humour a déclenché de nombreux éclats de rire et favorisé une excellente participation. Les questions et réponses de l'assemblée dénotaient le souci d'information, de bonnes connaissances de la loi de la copropriété et la recherche de solutions favorisant la transparence et le respect des copropriétaires.

Cette activité a également été présentée à Trois-Rivières le 5 décembre 2011, à l'Hôtel Urbania, où furent invités les membres du RGCQ de Trois-Rivières ainsi que toute personne intéressée à la vie en copropriété. Le RGCQ du chapitre de Québec, responsable de l'organisation de l'activité, souhaitait rencontrer le grand public de Trois-Rivières.

Le 27 novembre 2011, notre regroupement a tenu sa cinquième et dernière activité de l'année 2011 sous le thème « Le bruit en copropriété et les troubles de voisinage ».

Y furent abordés les problèmes d'insonorisation, l'installation de planchers à surface dure, le respect de la déclaration de copropriété et des règlements concernant le bruit et le voisinage, la responsabilité du syndicat d'intervenir lors de conflits et le non-respect de la loi et les recours des copropriétaires.

Cette activité traitait d'un des sujets de l'heure, d'où la présence de 125 participants et participantes.

Le RGCQ a remis aux personnes présentes une liste de sources d'informations complémentaires en lien avec le thème de ce jour: références aux sites internet condolegal.com et rgcq.org, à des ouvrages de la copropriété, à des textes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement ainsi qu'aux règlements de la Ville de Québec. ■

Nicole Veillette

Membre du conseil d'administration RGCQ-Québec
Responsable des membres



RGCQ-OUTAOUAIS, UNE ÉQUIPE DYNAMIQUE, TROIS GROUPES DE TRAVAIL

Malgré les vacances, les membres du conseil d'administration du RGCQ-Outaouais se sont réunis à quelques reprises durant l'été afin de planifier les activités de la prochaine année. Vu le nombre et la variété des dossiers que nous traitons, nous avons décidé de former trois groupes de travail, chacun étant investi d'un mandat précis.

Le premier groupe est chargé de rédiger des articles pour la revue Condoliation et d'effectuer la mise à jour des renseignements concernant notre section sur le site Internet du RGCQ. Le deuxième a l'énorme tâche de répertorier tous les syndicats de copropriété situés dans la région de l'Outaouais. À ce jour, ce groupe a identifié près de 400 copropriétés qui, collectivement, représentent environ 2 400 unités de logement.

Quant au dernier groupe, il s'est vu confier la planification et l'organisation d'ateliers offerts aux résidents de l'Outaouais lors de nos rencontres mensuelles. Que vous soyez membres ou non du RGCQ, vous pourrez assister à ces ateliers animés par des conférenciers chevronnés et experts dans leur domaine. Par exemple, dans les prochains mois vous aurez l'occasion, entre autres, d'apprendre comment rédiger un règlement dont le texte est clair et concis, l'importance d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien en prévision des travaux majeurs dont votre immeuble aura besoin dans l'avenir et, en matière de prévention de la fraude, vous apprendrez des pratiques de gestion efficaces et irréprochables en suivant les conseils judicieux de notre spécialiste.

Profil du copropriétaire modèle

Un des sujets auxquels le dernier groupe s'est attardé concernait le respect (ou plutôt le non-respect) des règles et consignes qui régissent la vie en copropriété. Comment s'assurer que des copropriétaires connaissent leur déclaration de copropriété et le règlement de l'immeuble? Comment les aider à s'y conformer? De là sont nées nos «Dix règles de conduite du copropriétaire modèle» (voir l'encadré). Il s'agit d'un texte qui illustre de façon humoristique différentes scènes de la vie en copropriété ainsi que le comportement souhaité de la part d'un copropriétaire. Nous vous invitons à les lire, peut-être même à les afficher, tout en espérant que ces quelques préceptes inciteront certains copropriétaires à modifier leur comportement... ■

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



LES DIX RÈGLES DE CONDUITE DU COPROPRIÉTAIRE MODÈLE

1. **De mes charges mensuelles je m'acquitterai**
Afin que les travaux d'entretien soient exécutés ;
2. **Les parties communes dont je me servirai**
Dans le même état je les laisserai ;
3. **Les déchets jetables et recyclables je déposerai**
Chacun dans leur contenant approprié ;
4. **Mon stationnement je n'utiliserai**
Que pour un seul véhicule bien garé ;
5. **Soigneusement je ramasserai**
Les résidus de mon animal préféré ;
6. **L'intimité des résidents de mon immeuble je respecterai**
En m'abstenant de tout bruit ou son exagérés ;
7. **À l'assemblée annuelle j'assisterai**
Pour un administrateur compétent je voterai ;
8. **Le conseil promptement j'informerai**
Avant toute rénovation que j'entreprendrai ;
9. **À mon locataire je remettrai**
Copie du règlement dûment adopté ;
10. **Mes fenêtres je fermerai, la plomberie j'entreprendrai,**
Avant que mes voisins soient inondés!



LE MOT DU PRÉSIDENT

Propriétaires, gestionnaires, administrateurs de condos et fournisseurs de la grande région de Trois-Rivières, sachez que le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) prend son envol dans notre région. En effet, le conseil d'administration du RGCQ de Trois-Rivières est maintenant constitué.

Nous vous invitons à devenir membre dès aujourd'hui du RGCQ de Trois-Rivières. Nous savons tous que le besoin d'information en matière de copropriété divise énormément. Or, l'équipe du RGCQ de Trois-Rivières saura répondre à ce besoin, que ce soit par le biais de conférences, de formations, via notre service de réponse à vos questions envoyées par courriel ou encore la LIGNE INFO-CONDO. De plus, vous aurez droit à un bottin des fournisseurs et recevrez gratuitement la revue Condoliaison, publiée trois fois l'an.

Le coût pour devenir membre du RGCQ est de 150,00 \$ plus taxes par année. Si un syndicat devient membre, chaque administrateur de ce syndicat bénéficiera de tous les droits et privilèges d'un membre. Si un propriétaire d'une unité de copropriété devient membre, son conjoint ou sa conjointe (marié(e) ou non) aura aussi tous les droits et privilèges d'un membre.

La première activité organisée par le RGCQ de Trois-Rivières a eu lieu le 5 décembre dernier à l'hôtel Urbania situé sur la rue Gene-H. Kruger à Trois-Rivières. Sous le thème

« Quand j'étais administrateur de mon condo, ça ne se passait pas de même », les participants ont ni plus ni moins assisté à une pièce de théâtre (sous forme de jeu de rôles), le tout teinté d'humour. Cette activité se voulait formatrice, car suite à la prestation des acteurs amateurs, M^e Michel Paradis, avocat spécialisé en copropriété du cabinet Joli-Coeur Lacasse Avocats, a répondu aux questions des personnes présentes. Si vous devenez membre du RGCQ pour l'année 2012, votre abonnement couvrira une période de 13 mois (décembre 2011 et l'année 2012) pour le prix d'une année. N'hésitez pas à devenir membre du RGCQ de Trois-Rivières, vous ne le regretterez pas.

Si vous avez des questions, des suggestions ou des commentaires, veuillez communiquer avec nous, voici nos coordonnées :

Courriel : trois-rivieres@rgcq.org

Tél. : (819) 372-1775

Adresse : 1500, rue Royale, bureau 450, Trois-Rivières, Qc, G9A 6E6

Site web : www.rgcq.org

Au plaisir de vous voir sous peu.

M^e Michel Massicotte

Président du RGCQ de Trois-Rivières



À CHACUN SON MÉTIER

Par Clément Beauchesne



Depuis quelques années, on observe un phénomène de plus en plus fréquent dans les copropriétés québécoises : celui de l'administrateur polyvalent. Situation volontaire ou tout simplement fortuite, dans bien des cas, elle n'est pas souhaitée, et surtout pas souhaitable.

En effet, plusieurs copropriétaires québécois pensent à tort qu'un administrateur est à la fois concierge, architecte, médiateur et organisateur de réunion. Malheureusement pour ceux qui se croient toujours locataires, il faut savoir que les élus de votre conseil d'administration ont pour principale fonction de gérer votre immeuble.

Que signifie « gérer l'immeuble » ?

La mission première du conseil d'administration est de veiller au respect de la déclaration de copropriété et à la conservation de l'immeuble. Dans le cadre de sa mission, il lui incombera, entre autres, de s'assurer de l'entretien des parties communes de l'immeuble. Pour ce faire, il faudra déléguer des tâches à des personnes qualifiées pour le type de travail requis.

L'octroi de contrats est l'une des responsabilités du conseil d'administration. Bien qu'il soit tentant pour les copropriétaires de vouloir se mêler du travail des employés engagés par le conseil d'administration, mieux vaut s'en abstenir. En effet, vous avez élu ces personnes pour gérer votre immeuble et placé votre confiance en elles. Par conséquent, il est préférable de laisser le soin aux administrateurs de s'occuper de la gestion de l'immeuble.

Qui va donc s'occuper « physiquement » de l'entretien des parties communes ?

Les copropriétaires

Les petites copropriétés qui souhaitent minimiser les frais optent souvent pour une rotation de l'attribution des tâches entre les copropriétaires. Les administrateurs déterminent une liste des corvées et une fois que la liste est bien définie, chaque personne désignée devient responsable d'accomplir ces tâches pendant une période donnée.

Veiller à l'entretien des parties communes ne veut pas dire que les administrateurs doivent commencer à balayer le hall d'entrée. En effet, cela consiste à prendre les moyens nécessaires afin de préserver l'intégrité de l'immeuble en copropriété.

Les administrateurs ne sont donc pas tenus d'aller en personne ramasser les sacs à ordures ouverts par des rongeurs durant la nuit ou encore d'enlever des pissenlits qui poussent sur la pelouse. Ils doivent néanmoins mandater quelqu'un pour effectuer le travail.

Le concierge

Pour les copropriétés de taille moyenne, l'embauche d'un concierge est généralement aisée et peut être une solution très abordable. Bien qu'engager un employé a un impact direct sur les frais de condo, cette solution est très appréciée par les copropriétaires qui n'ont plus à se soucier du nettoyage.

La compagnie d'entretien

Pour les plus grandes copropriétés, celles-ci peuvent recourir aux services d'une compagnie spécialisée dans le domaine de l'entretien ménager. Ces compagnies offrent des services ménagers de qualité et sont parfaitement équipées pour faire face à la tâche.

Vous pouvez consulter notre Bottin des fournisseurs 2011, disponible sur notre site www.rgq.org, pour trouver des entreprises qui se spécialisent en entretien de copropriété. ■



Peinture résidentielle et commerciale

Nicolas Desjardins

Propriétaire

info@monpeintre.ca

RBQ 5600-0102-01

Plomberie - Chauffage - Ventilation -Gicleurs

Paul Grégoire

Ingénieur

6100, Deacon, suite J-6, Montréal, Qc H3S 2V6

Tél. : 514 737-6350, Fax 514 737-0222

paulgreg@videotron.ca



QU'EST-CE QUE DRIVV ?

Drivv est un nouveau réseau de covoiturage disponible partout au Canada. Le principe est simple: un conducteur annonce son départ entre deux villes, Drivv l'annonce et des passagers réservent leur place. Les gens se rencontrent alors au point de rendez-vous à l'heure convenue et le transport a lieu. Le conducteur reçoit un montant préétabli de la part du passager à l'arrivée.

Drivv est entièrement en ligne et tous les profils usagers sont gérés via Facebook. Il est donc possible pour les utilisateurs de savoir avec qui ils se déplaceront.

Comment est-ce que Drivv se distingue de la compétition?

Le service actuel se distingue des réseaux antérieurs par sa facilité d'utilisation, sa gratuité ainsi que son intégration aux réseaux sociaux. Des applications mobiles pour iPhone et Android seront également annoncées prochainement, facilitant ainsi davantage l'accès au réseau. Nul besoin de se présenter en personne aux bureaux de l'entreprise ou même de téléphoner.

Tout se fait en quelques clics. De plus, il est possible pour le passager de choisir le conducteur et la voiture dans laquelle il va monter, chose qui n'est typiquement pas possible avec d'autres systèmes. Les prix variant en fonction de la voiture, le passager a donc le libre choix d'économiser ou encore de se payer un luxe dans une plus belle voiture.

Quels sont les coûts?

L'inscription est entièrement gratuite et ouverte à tout membre du réseau Facebook. Le conducteur ne paie aucuns frais, en aucun moment. Le passager, pour sa part, doit payer uniquement lorsque qu'il achète un transport. Il n'y a aucuns autres frais associés.

À qui ce service s'adresse-t-il?

Drivv est ouvert à tous. Jeunes et moins jeunes peuvent s'y inscrire et acheter ou vendre des transports en voiture. Le service est de plus en plus populaire chez les étudiants, ainsi que chez les gens demeurant en milieu urbain. Il présente une alternative facile à la voiture pour le transport longue-distance.

Quels sont les avantages à utiliser Drivv?

Pour les conducteurs : En à peine quelques minutes, un conducteur peut annoncer son départ et transformer ses places libres en argent comptant. Pour un voyage Québec-Montréal aller-retour, un conducteur moyen peut se voir remettre au-delà de 80 \$, une façon simple et rapide de partager les frais de transport.

Pour les passagers : Drivv permet aux utilisateurs sans voiture de trouver rapidement un transport jusqu'à n'importe quelle destination. Il suffit de faire une recherche et de réserver sa place. Le prix du transport n'est qu'une fraction du coût encouru par le conducteur. Drivv représente ainsi la façon la plus économique de voyager de longues distances. Le système permet également de choisir le départ en fonction de la voiture et du conducteur.

Comment s'inscrire?

Il suffit d'utiliser l'adresse www.drivv.com et de cliquer sur « Connexion avec Facebook ». L'inscription est gratuite et est complétée en quelques secondes! ■

Où nous trouver?

Site web: drivv.com

twitter: @drivv

Facebook: [facebook.com/Drivv](https://www.facebook.com/Drivv)

Service à la clientèle: 1-866-666-6090 ou support@drivv.com



Fitzback Services.com

*Gestion
Intendance
Conciergerie*

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

DEVIMO inc.

Consultation et développement immobilier

*L'expertise d'une équipe
novatrice*

- Étude de fonds de prévoyance
- Évaluation de valeur assurable
- Études spécialisées
- Consultation privée
- Développement immobilier

T 514 282.6669
F 1 866 742 4098
info@devimo.ca

555, rue Notre-Dame, bur. 227
Le Gardeur Qc J5Z 3B5
WWW.DEVIMO.CA

G.A.P.I. IMMEUBLES INC.

Gestion, Architecture, Planification et
Inspection des immeubles

Georges Fallah, Architecte
Expert
en Enveloppe du Bâtiment

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

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

**Nous vous assurons
une administration
irréprochable et conforme à la loi**



CERTICONDO

REGISTRE

ASSEMBLÉE

EN BREF

- **Contrôle et certification juridiques du registre**
- **Révision légale des convocations et des votes**

*Avez-vous envoyé les avis de convocation aux bonnes personnes ?
Pouvez-vous accepter cette question de Luc dans l'ordre du jour ?
Deux conjoints ont-ils le même pourcentage de vote ?
Doit-on répondre à toutes les questions du notaire ?*

Un produit proposé et conçu par



DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR s.e.n.c.r.l., avocats et notaires
2000, avenue McGill College, bur. 1600, Montréal (QC) H3A 3H3
Tel: (514) 287-9535

24/7

**URGENCE
DÉGÂT D'EAU,
FEU, ETC.**

**NETTOYAGE BÂTIMENT
CONTENU**

NETTOYAGE VÊTEMENTS

ENTREPOSAGE

CONSTRUCTION

SERVICES SPÉCIALISÉS



**groupe
MIRO**
Le multiservice après sinistre inc.

groupemiro.com

**groupe
MIRO**

**50
ANS**

Le multiservice après sinistre inc.

*La solution à la
copropriété*



groupemiro.com

**Le
multiservice**

après

sinistre



450 468 2033 • 1 800 267 2033

24/7



**RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL
INDUSTRIEL**



**réno
maître**
APCHB

FIRAS

Régie
du bâtiment
Québec

groupemiro.com



HydroSolution

Chauffe-eau / Climatisation / Chauffage

Toutes les solutions en matière de chauffe-eau.

Programme **SolutionPlus** offert aux membres du **RGCQ**.

Appelez-nous pour plus de détails.

Location • Vente • Réparation

HydroSolution, le plus important installateur de chauffe-eau au Québec, est le seul à vous offrir le choix entre la location et l'achat à un prix hautement concurrentiel.

- Chauffe-eau électrique Ultra Cascade de qualité supérieure fabriqué, exclusivement pour HydroSolution, par Giant.
- Aucuns frais d'installation, service rapide et professionnel.
- Fournisseur recommandé par CAA-Québec.
- Service sans tracas **URGENCE CHAUFFE-EAU 24/7**
- Solution clé en main!

Les AVANTAGES HydroSolution

À LA LOCATION :

- Option **LOCATION PLUS** disponible : votre chauffe-eau sera systématiquement remplacé après 10 ans
- Aucun investissement en capital
- Pièces et main d'œuvre **garanties à vie**

À L'ACHAT :

- **Garanties** : Réservoir : 9 ans
Éléments et thermostats : 6 ans
Pièces et main d'œuvre : 1 an
- Nouveau produit disponible à l'achat seulement : **Chauffe-eau 3 éléments**
- Soumission personnalisée

Des prix **EXCLUSIFS** pour les membres du RGCQ.

Communiquez dès maintenant avec la directrice des ventes pour obtenir une soumission personnalisée !

Fany Ondrejchak, directrice des ventes

Du lundi au vendredi de 8 h à 17 h :

514 326-0606, poste 4230

1 877 326-0606, poste 4230 (sans frais)

514 705-2142 (cellulaire)

fondrejchak@hydrosolution.com

Air chaud • Eau chaude • Bi-énergie

Le chauffage aussi, c'est notre élément.

Passer un hiver sans tracas grâce aux produits de chauffage d'HydroSolution. Assurez-vous d'un maximum de confort tout au long de la saison froide grâce à nos appareils de chauffage de marques fiables et reconnues, telles que Coleman et Hydra.



Actuellement, ce service est uniquement disponible dans la région métropolitaine.

Service à la clientèle – Urgence (24 heures sur 24 / 7 jours sur 7)

Montréal : **514 353-0077**

Ailleurs au Québec : **1 877 353-0077**

www.hydrosolution.com

NOUVEAU CLASSEMENT ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS EN FRANCE

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

L'hiver alimente beaucoup de conversations au Québec et constitue une préoccupation légitime dans un pays habitué depuis toujours aux chutes vertigineuses du thermomètre. L'hiver dernier, les français ont ressenti plus encore une grande proximité avec leurs amis québécois. Avec la quasi-totalité de leurs aéroports et axes routiers bloqués par une neige en abondance, d'aucuns se sont demandés s'ils n'allaient pas devoir s'habituer à pelleter! Le phénomène semble devoir se répéter, s'il faut en croire les prévisions d'avenir peu optimistes des climatologues. D'autre part, la consommation énergétique ne fait que s'accroître en raison des équipements et besoins grandissants de la population. C'est particulièrement le cas des immeubles d'habitation ou de bureaux, de plus en plus fréquemment chauffés à l'électricité ou climatisés. Lorsque le bâti est relativement ancien comme en France et spécialement à Paris, ce peut être un puits sans fond.

Pour tenter de répondre à ces préoccupations, le parlement français a adopté, dans le cadre de la loi Grenelle II votée le 12 juillet 2010, une disposition instituant le diagnostic de performance énergétique (DPE). Le décret d'application, adopté le 28 décembre 2010, a permis son entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011. Depuis cette date et pour toute nouvelle vente ou location d'un immeuble bâti, le DPE devra être fourni et établi à la charge du propriétaire. Il s'applique à tous les bâtiments ou parties de bâtiments clos et couverts, sous réserve de certaines exceptions, et doit être tenu à la disposition des nouveaux locataires d'habitation ou commerciaux. Ce diag-

nostic contient non seulement les caractéristiques du bâtiment et un descriptif de ses équipements énergétiques (chauffage, climatisation, éclairage, eau chaude, etc.), mais également le niveau et la qualité des gaz à effet de serre émis pour son occupation. Éventuellement, le DPE comprendra également la description des énergies renouvelables produites (panneau solaire, éolienne, etc.). Ce document permet d'effectuer un classement du bâtiment et énonce des recommandations visant à améliorer sa performance énergétique. Il va de soi que ce classement peut devenir un critère de choix pour les candidats à la location ou à l'achat.

Quel sera l'impact de ce nouveau dispositif? À ce stade-ci, il est difficile de le prédire. Ce que les observateurs ont constaté, c'est qu'aucune sanction spécifique n'est prévue en cas de non-respect de la loi par les propriétaires. Dans un marché immobilier où la demande dépasse l'offre, il est peu probable que les locataires ou acheteurs se battent pour la faire respecter, ne pouvant se permettre d'en faire un combat au moment de la signature. La sanction interviendra donc à posteriori, une fois le bien vendu ou le bail conclu. Lorsque l'acquéreur ou le locataire constatera une mauvaise performance énergétique, il pourra éventuellement demander des dommages-intérêts à son vendeur ou à son locateur, voir même, dans des cas extrêmes, une annulation de la vente ou du bail. C'est à ce moment-là que nous saurons si ce nouveau diagnostic est une énième contrainte administrative inconnue des propriétaires ou, à l'inverse, le point de départ d'un changement en profondeur des modes de construction et des habitudes de consommation françaises. ■



Demandez votre copie gratuite du document

Démystifiez l'acoustique de votre bâtiment

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

1 888 838-4449

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

AcoustiTECH
PERFORMANCE CRÉDIBILITÉ EXPERTISE

Systèmes d'insonorisation de planchers pour projets résidentiels et commerciaux

GRATUIT

Démystifiez l'acoustique de votre bâtiment



ENGAGER LES SERVICES D'UN ENTREPRENEUR SANS LICENCE: ADMINISTRATEURS NE CÉDEZ PAS À LA TENTATION !

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



Les administrateurs en copropriété sont de plus en plus attentifs à leurs devoirs relativement aux travaux qui sont nécessaires pour préserver l'intégrité et la pérennité de leur immeuble. Conséquemment, décider à quelle entreprise le produit des précieuses charges communes et cotisations spéciales sera versé demeure souvent un facteur important sinon prépondérant dans le choix que fera le conseil d'administration.

Or, qui dit travaux dit obligation de retenir les services d'entrepreneurs en construction. Ces derniers sont régis par la *Loi sur le bâtiment* dont l'application est supervisée par la Régie du bâtiment du Québec. La *Loi sur le bâtiment* a notamment pour objet d'assurer la qualité des travaux de construction, la qualification des professionnels et ultimement la sécurité du public. En vertu de cette loi, nul ne peut exercer les fonctions d'entrepreneur de construction, en prendre le titre, ni donner lieu de croire qu'il est entrepreneur de construction, s'il n'est titulaire d'une licence en vigueur à cette fin. Certains types de travaux peuvent toutefois être exclus.

Si les entrepreneurs en construction doivent obligatoirement détenir une licence, les administrateurs, quant à eux, doivent-ils forcément retenir les services d'entrepreneurs licenciés afin de respecter les devoirs que la loi leur impose? La réponse est oui.

Mentionnons qu'il n'existe aucun article spécifique du *Code civil du Québec* qui oblige les administrateurs à retenir les services d'un entrepreneur licencié. Il faut alors se tourner vers la déclaration de copropriété de l'immeuble qui est fréquemment silencieuse sur ce sujet.

Les obligations des administrateurs s'inscrivent plutôt à un autre niveau, car ils agissent à titre d'administrateurs du bien d'autrui. En effet, les devoirs des administrateurs sont prévus aux articles 321 et 322 du *Code civil du Québec* qui stipulent qu'ils doivent agir dans l'intérêt du syndicat avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté et s'assurer de respecter les obligations qui leur incombent.

De plus, une autre loi, savoir la *Loi sur les relations du travail, la formation professionnelle et la gestion de la main d'œuvre* prévoit que le client, c'est-à-dire

le syndicat, qui retient les services d'un entrepreneur qui n'est pas titulaire de la licence requise en vertu de la *Loi sur le bâtiment* peut être tenu solidairement responsable du salaire dû par un entrepreneur et par chacun des sous-entrepreneurs. En d'autres termes, le syndicat pourrait s'exposer à être tenu de défrayer le salaire impayé des employés d'un entrepreneur avec qui il fait affaire si cet entrepreneur n'est pas détenteur de licence de la Régie du bâtiment!

Maintenant, que se passe-t-il si l'administrateur ignore que l'entrepreneur n'est pas détenteur de licence? La *Loi sur le bâtiment* prévoit que le contrat pourrait être annulé par une personne, qui n'est pas elle-même un entrepreneur, qui a conclu un contrat pour l'exécution de travaux de construction avec un entrepreneur qui n'est pas titulaire de la licence appropriée.

De plus, si l'administrateur, à titre de représentant du syndicat, ignorait que l'entrepreneur n'était pas titulaire de la licence appropriée, il pourrait demander la radiation de l'inscription, le cas échéant, d'une hypothèque légale de la construction par ce même entrepreneur non licencié.

Pour toutes ces raisons, un administrateur ne devrait en aucun temps céder à la tentation de retenir les services d'un entrepreneur qui n'est pas titulaire d'une licence appropriée, même si le prix de ses services pourrait sembler alléchant.

Bien au contraire, le fait de détenir une licence appropriée constitue un gage de qualité et démontre ultimement que l'administrateur agit avec prudence et diligence. Soulignons également qu'en agissant ainsi, l'administrateur protège les intérêts du syndicat, puisque l'entrepreneur a l'obligation de fournir à la Régie du bâtiment un cautionnement de licence en vertu duquel la Régie pourrait indemniser le syndicat qui a subi un préjudice à la suite de l'exécution ou de l'inexécution de travaux de construction. Le montant requis par la Régie du bâtiment à titre de cautionnement de licence est de 20 000,00 \$ pour un entrepreneur-général et de 10 000,00 \$ pour les entrepreneurs spécialisés. Notons en terminant que certaines conditions s'appliquent relativement aux réclamations autorisées en vertu des cautionnements de licence. ■



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

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

consultants **NCP**

Nicolas Cyr, président nc@consultantsNCP.com

2030 boulevard Pie IX bureau 222 Montréal Qc H1V 2C8
téléphone 514 527 7333 cellulaire 514 378 1530

consultantsNCP.com

ÉcoRéno est un organisme à but non lucratif fondé en 2002. Il se spécialise dans la récupération et la revente de matériaux de construction, de rénovation et d'éléments d'architecture.



Éco-Réno gère un commerce de détail de 1500 p.c. ainsi qu'un entrepôt et est devenu aujourd'hui une référence en matière de réemploi des matériaux de construction.



La mission d'Éco-Réno est principalement de préserver le patrimoine architectural en détournant de l'enfouissement des matières et des matériaux qui ont encore une utilité et qui peuvent être réutilisés.

Ajoutez une touche de ce riche héritage dans votre demeure et participer à la conservation de notre histoire.

ÉcoRéno

Récupération de matériaux anciens

6631 Papineau ■ Montréal ■ H2G 2X3 ■ 514-725-9990
ecoreno.com



Desjardins

systèmes de sécurité

Depuis 1957

VENTE / SERVICE

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

DISTRIBUTEUR AUTORISÉ



514 768-6315 **SERVICE 24HRS**

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

www.desjardinsalarmes.qc.ca

MONTRÉAL

AMÉNAGEMENT PAYSAGER

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

GROUPE TRIFORCE

M. Maxime Clermont 514-337-4747

ARPENTEURS-GÉOMÈTRES

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

LABRE & ASSOCIÉS

M. Réjean Archambault 514-642-2000 p. 325

ASCENSEURS

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

ASSURANCES

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

INVESSA ASSURANCES ET SERVICES FINANCIERS

M. Claude Paquette 450-781-6560 p. 257

LAREAU, COURTIERS D'ASSURANCE

M. Philippe Lareau 514-861-7429

LES ASSURANCES GAUDREAU DEMERS ET ASSOCIÉS INC.

M. Vincent Gaudreau 514-374-9944

AVOCATS

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

DE GRANDPRÉ JOLI-CŒUR S.E.N.C.R.L.

M^e Yves Joli-Cœur 514-287-9535

PAPINEAU AVOCATS INC.

M^e Yves Papineau 514-284-3058

M^e PIERRE ZEPPETTINI

M^e Pierre Zeppettini 450-677-2772

BÉTON

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

SERVICES TECHNIQUES DE BÉTON SCARAM

Mme Carole Clermont 450-687-3443

CHAUFFE-EAU

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

COMPTABILITÉ

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

EXPERT-CONSEIL

AMEC
M. Thierry Ségard 514-245-9002

CONSULTEK

M. Fernand Lemay 450-661-8844

COSSETTE & TOUCHETTE INC.

M. Réjean Touchette 514-519-1573

DEVIMO

M. Sébastien Gariépy 514-282-6669

G.A.P. IMMEUBLES INC.

M. Georges Fallah 514-946-8807

PROSPECPLUS CONSEIL

M. Claude Guertin 514-271-9635

ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

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

FENÊTRES

GROUPE FENESTRA
M. Pierre Montpetit 514-993-3333

GÉNÉRATRICES

GENREP LTÉE
M. Denis Gougeon 450-901-0131

GESTION PARASITAIRE

EXTERMINAPRO
M. Carl Foisy 514-966-6024

GESTIONNAIRES

CONDO ACTION
Mme Nathalie Bolduc 514-666-1060

ÉQUIPE PROPRI-GESTION

M. David Ménassé 450-625-2210

GESTACTIF INC.

M. Dominique Poulin 514-588-8911

GESTA CONSEILS INC.

Mme Hélène Woods 514-616-6226

GESTION CONDO PLUS INC.

M. Frédéric Castan 514-375-1158

GESTION IMMOBILIÈRE GIVAL

Mme Véronique Labrie 514-766-3491

GESTION IMMOBILIÈRE SUBEC

Mme Marie-Josée Leclerc 450-667-4050

GESTION IMMOBILIÈRE VERTICAL

M. Warren Suissa 514-684-3103 p. 118

GESTION IMMOPLEX INC.

M. Éric Pierre 450-619-6174

MAGESTION2010 INC.

Mme Marie-Ange Brassard 450-992-0993

RIMAX INC.

M. Richard Tadros 514-571-0399

SOLUTIONCONDO.COM

Mme Élise Beauchesne 514-935-6999

VALORIPRO

M. Louis d'Auteuil 514-937-7117

IMMOBILIER

REMAX
Emmanuelle Plouffe 514-444-1213

INSONORISATION

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

LIBRAIRIE/ÉDITION

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

LOGICIEL DE GESTION DE COPROPRIÉTÉS

LES CONSULTANTS INGÉNIUM INC. (CONDO MANAGER)
M. Éric Drouin 1-866-766-2069

NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSE

NETTOYAGE DRY SEC
M. Claude Couture 514-337-5111

NOTAIRES

BÉLANGER BISAILLON MEUNIER & ASSOCIÉS INC.
Me Michel Lévesque 450-545-1024 p. 231

DE GRANDPRÉ JOLI-CŒUR S.E.N.C.R.L.

514-287-9535

SERVICES D'ENTRETIEN MÉNAGER

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

LEPONT CONFORT

M. François Leduc 514-273-8787

SÉCURITÉ

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



FOIRE AUX QUESTIONS

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

Q Je viens de recevoir mon avis de convocation à l'assemblée annuelle des copropriétaires. Il y est mentionné que j'ai le droit de demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour. Qu'est-ce que cela signifie?

R Les questions qui seront discutées en assemblée sont mentionnées dans un ordre du jour. Cet ordre du jour est joint à l'avis de convocation. Il est fixé par le conseil d'administration de votre syndicat. La loi vous permet de demander l'ajout d'une question afin qu'elle soit débattue en assemblée et qu'un vote soit pris sur celle-ci, s'il y a lieu. Une telle demande doit être faite dans les cinq jours de la réception de l'avis de convocation. Par ailleurs, la loi vous permet de demander qu'une question d'intérêt pour les copropriétaires soit débattue au point Varia de l'ordre du jour. Cependant, l'assemblée ne pourra pas voter sur cette question.

Q Est-ce qu'un vote par écrit, en dehors d'une assemblée, est valide?

R Un vote ne peut pas être fait par écrit. Seules les décisions prises en assemblée sont valables. Par exception, il est toutefois permis d'adopter une résolution par écrit. Par contre, ceci suppose l'obtention de la signature de tous les copropriétaires. ■

David Ménassé
Président



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

Une équipe de professionnels à votre écoute et à votre service

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

VOTRE COPROPRIÉTÉ NOTRE EXPERTISE !!

GESTION IMMOBILIÈRE
RIMAX
PROPERTY MANAGEMENT

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

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

PLUS DE
20 ANS
D'EXPERIENCE
EN GESTION

Service
24/7

Appelez-nous

Bur.: 514 807 2228

Fax.: 514 807 2188

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

www.rimaxinc.ca



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

Problèmes de fenêtres?

Ne les remplacez pas!

Remise à neuf FENESTRA^{MD}

L'alternative au remplacement

LE GROUPE 
FENESTRA

www.groupefenestra.com

1-800-994-6404

QUÉBEC / ONTARIO