

Condo **liaison**

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

Vol. 22 | N°3 | Automne 2021



RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

**DÉPART
PRÉMATURÉ DE
FRANÇOIS G. CELLIER
LE RGCQ ENDEUILLÉ**

Surfside
QUELLES LEÇONS
À TIRER POUR
LE QUÉBEC?

**DOSSIER
REVITALISATION**
DONNEZ UNE CURE
DE JOUVENCE
À VOTRE
COPROPRIÉTÉ

**SÉCURITÉ
INCENDIE**
COMMENT S'Y
RETROUVER?



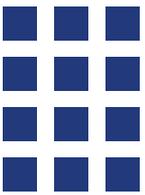
ENVOI DE PUBLICATION
CONVENTION # 42063014

**SERVICE
24 h**

Depuis 1957

Desjardins

SÉCURITÉ DU BÂTIMENT



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

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

info@desjardinsalarmes.qc.ca

RBQ 2733-8649-71



Info RGCQ

- 37 Mot du président
- 39 Calendrier des activités
automne 2021
- 45 RGCQ région de Québec
- 48 La boîte aux questions
- 52 RGCQ région de Gatineau :
portrait de Michel Mancini

4 Éditorial

6 Hommage à François G. Cellier : le RGCQ endeuillé

Rédacteur en chef du *Condoliation* depuis plus de 15 ans et fin observateur du milieu de la copropriété, François Cellier nous a quittés cet été. Le RGCQ rend hommage à ce passionné qui aura marqué la copropriété québécoise.

8 Effondrement à Surfside : quelles leçons à tirer pour le Québec?

L'effondrement de la Champlain Towers South est la conséquence d'un ensemble de facteurs qui ne s'arrêtent pas à la frontière avec nos voisins du Sud. La difficile gouvernance des copropriétés, l'état des finances du syndicat et des copropriétaires, et la qualité aléatoire des travaux sont autant d'éléments qu'on retrouve trop souvent ailleurs comme ici. Le RGCQ dresse une feuille de route pour éviter de connaître d'autres drames et améliorer durablement la qualité de la construction au Québec.



18 DOSSIER REVITALISATION : donnez une cure de jeunesse à votre copropriété

20 Amélioration, transformation, rénovation : quel processus d'approbation des travaux?

Le respect des procédures est essentiel pour bien lancer vos chantiers

22 L'équilibre délicat entre l'apparence et la qualité

Ne négligez pas les règles de l'art au profit de l'esthétique (et vice-versa)

26 Investir dans l'apparence de votre copropriété : un choix payant

30 Sécurité incendie

Normes applicables, catégories d'immeubles, inspections périodiques : le point sur les obligations en copropriété



33 Démarrage d'une copropriété

Ne manquez pas la première marche

58 Expert en sinistre

Une profession qui gagne à être connue pour faciliter le règlement de vos sinistres

63 Rentrée littéraire

Une nouvelle édition du livre *Condo : Tout ce qu'il faut savoir* vient de paraître.



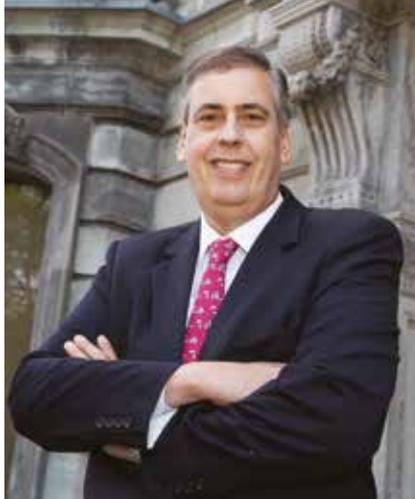
68 Gouvernance

Plafonnement des majorités dans les petites copropriétés



RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Nettoyage par attrition



L'ARTICLE 1068.1 du *Code civil du Québec* annonce une révolution en copropriété divise. Lorsqu'il entrera en vigueur par règlement du gouvernement, les syndicats de copropriétaires délinquants devront se prendre en main, autrement leur immeuble ne vaudra plus grand-chose aux yeux d'acheteurs prudents.

Cette disposition à venir obligera les administrateurs à remettre, aux promettants acheteurs, une « attestation du syndicat sur l'état de la copropriété ». Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation a récemment lancé une consultation publique, à ce sujet, pour obtenir des suggestions sur ce que devrait contenir cette attestation.

Le RGCC a déjà une bonne idée des éléments qui y seront inclus, par exemple l'étude du fonds de prévoyance et le carnet d'entretien, qui deviendront obligatoires. Une copropriété qui n'en aura pas devra le mentionner, avec toutes les conséquences qui pourraient en découler. Une chose est sûre : plus personne ne pourra mentir ou se défiler.

Par ailleurs, les administrateurs d'une copropriété seront appelés à dire si oui, ou non, des travaux correctifs seront réalisés (le cas échéant) sur l'immeuble, ou si les façades et les stationnements comportant des dalles en béton hors sol ont été inspectés, en vertu du chapitre Bâtiment du Code de sécurité. D'autres questions touchant les finances d'un syndicat seront également posées. On voudra entre autres savoir si le fonds de prévoyance est suffisant. Autrement dit, est-ce qu'il respecte les prévisions de l'étude du fonds de prévoyance?

Cette attestation se penchera aussi sur l'historique de sinistralité d'un immeuble et sur son assurabilité. Est-ce qu'on y expéri-

mente des sinistres à répétition? Et a-t-il déjà fait l'objet d'un refus d'assurance ou d'un non-renouvellement de contrat? Les questions seront nombreuses et ratisseront large, si bien que les syndicats de copropriétaires indolents seront forcés de passer à l'action. Ceux qui s'obstineront à ne pas le faire auront des comptes à rendre aux copropriétaires, à plus forte raison si ces derniers ne parviennent plus à revendre leur condo, en raison d'une copropriété mal gérée et laissée sans gouvernail.

La dynamique sera probablement la même qu'en Ontario, où existe un document similaire appelé *Status Certificate*, qui est obligatoire dans cette province. Cela veut dire, concrètement, que les courtiers immobiliers québécois devront avoir en main cette attestation, parce que l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec pourrait les y obliger.

Ce document deviendrait donc un standard pour toute transaction impliquant une copropriété. Conséquence : les condos qu'elle abrite s'apprécieront, se déprécieront ou ne trouveront plus preneurs. Dans un marché équilibré, qui n'est pas soumis aux surenchères actuelles, une attestation incomplète, voire inexistante, sèmera le doute chez un acheteur.

À mon avis, l'époque du n'importe quoi tire à sa fin. La copropriété divise entrera bientôt dans une nouvelle ère, ce qui lui sera largement bénéfique. Les syndicats de copropriétaire se disciplineront, afin que tout acquéreur puisse faire un choix éclairé. Nous assisterons donc à un nettoyage par attrition, ce qui donnera un nouvel élan à la copropriété divise, un concept d'habitation collective devenu le choix numéro un des consommateurs. □

Condoliation

Regroupement des gestionnaires
et copropriétaires du Québec – RGCC
1312, rue Sherbrooke Est
Montréal, QC H2L 1M2
T : 514 916-7427
www.rgcc.org

Équipe éditoriale
Rédacteur en chef
François G. Cellier

Équipe éditoriale
Adrien Vallat
Hélène Joli-Coeur
Laurent Émery
condoliation@rgcc.org

Révision linguistique
Michèle Jean

Publicité
Diane Ménard
d.menard@rgcc.org

Production graphique
Bernard Lamy
Sophie Bellemare
blamylamy@gmail.com

Impression et distribution postale
Transcontinental TC
Boucherville

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





Verrières I, II, III, IV et V.



La réputation et l'excellence reconnue d'un courtier centenaire au service de vos besoins d'assurance en copropriété



**Pour toute demande d'information ou
de soumission, communiquez avec :**

 **Lussier
Dale Parizeau**
Assurances • Services financiers

Guylaine Isabelle, BAA, C.d'A.A., FPA
*Directrice de comptes
Courtière en assurance de dommages
Gestion des risques*

gisabelle@ldpi.ca
T. 514 868-2856
SF. 1 855 526-5243
C. 514.250.8450

Hommage à François G. Cellier, bâisseur et homme de parole (1963-2021)

« Je compte administrer
cette copropriété
avec cœur, énergie et
dévouement. »

TELLE ÉTAIT LA VISION DE FRANÇOIS lorsqu'il a été élu comme administrateur de la copropriété où il habitait. Il le faisait « par pure passion, disait-il, pour cultiver la bonne gouvernance et pour servir la collectivité ». Ce sont ces mêmes préceptes qui, tout au long de sa vie, ont guidé et jalonné son parcours professionnel, et ce, jusqu'à son décès prématuré survenu le 4 juillet dernier.

Cette relation privilégiée qu'entretenait François avec le RGCQ remonte à 2005 lorsqu'il fut approché par M^e Yves Joli-Coeur pour se joindre au RGCQ à titre de coordonnateur des communications. À cette époque, le RGCQ comptait environ 70 membres, surtout des gestionnaires en immobilier, publiait un bulletin trimestriel d'une douzaine de pages, tiré à 2 500 exemplaires, et exploitait un site Internet plutôt modeste. L'arrivée de François au sein de cette organisation naissante a insufflé un regain d'énergie parmi l'équipe et a propulsé le RGCQ vers de nouveaux sommets.

Journaliste accompli, critique littéraire pour un magazine artistique pour un temps, responsable des communications et relationniste pour divers organismes publics, François était la personne toute désignée pour occuper ce poste ainsi qu'un allié de taille et le partenaire idéal pour réaliser la vision de notre grand juriste : promouvoir et inculquer des notions de saine gestion auprès des copropriétaires du Québec. Ensemble, ils ont fait front commun, l'avocat émérite poursuivant ses démarches pour une réforme législative auprès des instances gouvernementales, et notre grand communicateur assumant entre autres le rôle de rédacteur en chef d'un magazine consacré à la copropriété.

Aucun sujet ne lui était étranger, interdit ou futile. Il les abordait tous avec la même rigueur et en rendait compte avec justesse et impartialité. Concernant le fonds de prévoyance, il écrivait sur la négligence de certains administrateurs que « ... le malheur survient inmanquablement quand la sagesse est mise au rancart... ». Sur le thème des assurances, il avouait candidement qu'il ne s'agissait « que d'un charabia pour les non-initiés ». Et que dire du projet de loi sur le cannabis qui le laissait perplexe puisque « ... d'un côté la lutte contre le tabagisme s'accroît, mais que de l'autre, on ouvre la porte à la légalisation du pot... ».

Certains de ses textes étaient empreints d'un humanisme déconcertant. Prenez comme exemple le billet qu'il a signé sur ce copropriétaire atteint de la maladie de Ménière et qui a dû se battre contre son syndicat afin qu'il puisse garder son chien d'assistance. « Son handicap, écrivait-il, ne représente pas un choix de vie, mais une fatalité. » Ou encore ce billet sur le vieillissement de la population et dans lequel il était sidéré du sort réservé à nos aînés : « Être une personne âgée et n'avoir aucun proche sur qui compter, voilà qui est triste à pleurer. » Et dernièrement sur ce satané coronavirus qui lui a fait réaliser que « ... rien n'est acquis et la vie peut tout à coup basculer sans prévenir... ».

Ses réalisations ne s'arrêtent pas là, bien au contraire. Non seulement il excellait à l'écrit, mais il était tout aussi à l'aise dans le monde de l'audiovisuel et celui du virtuel. En effet, il alimentait régulièrement en actualités le site Condolegal.com, le portail du rgcq.org et administrait le compte Facebook ([facebook.com/condolegal.toutelacopropriete](https://www.facebook.com/condolegal.toutelacopropriete)). Comme réalisateur, il a produit toute une série de capsules vidéo sur une foule de sujets pouvant intéresser autant les copropriétaires que le public en général. Pour s'en convaincre, il suffit de visionner la magnifique vidéo qu'il a réalisée sur les 50 ans de la copropriété au Québec.

Mais le média qu'il affectionnait le plus était très certainement la webradio. En raison du confinement lié à la pandémie, c'était le moyen de communication par excellence pour joindre les copropriétaires contraints de rester chez eux et aux prises avec de nombreux dilemmes. On décida donc de remettre en ondes une émission hebdomadaire qui aborderait sans détour les problèmes auxquels étaient confrontés les administrateurs et gestionnaires du fait du contexte actuel. C'est avec brio que François animait cette émission dont l'objectif était non seulement d'informer le public, mais en ces temps difficiles, de le rassurer.

Durant toutes ces années passées au sein du RGCQ, François a su s'entourer d'un réseau de collaborateurs fidèles qui partageaient sa vision d'une écriture à la fois soignée et rigoureusement exacte dans le propos. Son tempérament faisait en sorte que jamais il n'exigeait, n'ordonnait ou ne jugeait. Ses remarques étaient toujours encourageantes, ses conseils judicieux, ses opinions nuancées. Pour lui, un certain modèle de perfection était envisageable, voire accessible, si seulement on savait maintenir le cap.

François était, par son sens du devoir, son respect envers le public et ses grandes qualités de vulgarisateur, un véritable tribun. Auteur d'un imposant corpus, tant matériel que virtuel, il lègue à la postérité une œuvre immensément riche qui restera gravée encore longtemps dans nos esprits et nous rappellera sa contribution exceptionnelle au domaine de la copropriété et des médias.

Nous avons commencé cet hommage par une citation de ce bâtisseur et homme de parole. Nous lui laissons, comme il se doit, le mot de la fin.

« Pendant ce contretemps, nous continuons d'exister, d'exulter et d'espérer les jours d'une clarté meilleure, d'une infinie luminosité. »

Michel Mancini
Secrétaire
RGCQ - Outaouais



Surfside

Y a-t-il des leçons
à tirer au Québec
après l'effondrement
d'un immeuble
en Floride?

PAR M^E YVES JOLI-COEUR ET M^E RICHARD LECOUFFE

L'effondrement partiel, dans la nuit du 24 juin dernier, d'une tour d'habitation à Surfside, en banlieue de Miami, a eu des échos partout dans le monde.

CETTE TRAGÉDIE qui a fait tout près de 100 victimes a suscité l'effroi et l'horreur, ainsi que questionnement et incompréhension. Une vidéo tournée par des touristes qui se baignaient dans la piscine d'un hôtel voisin, captée quelques minutes avant l'effondrement, montre de l'eau s'échappant du garage souterrain de l'immeuble, à un fort débit. S'agissait-il de l'eau de la piscine située sur la terrasse? Quelques mois avant l'effondrement, un rapport faisait état d'une dégradation du béton, près de la piscine de l'immeuble.

La destruction de la Champlain Towers South, une tour de 12 étages construite en 1981 et détenue en copropriété divise, a amené nombre de copropriétaires québécois à se poser des questions : « Comment cela a-t-il pu se produire? Aux États-Unis en plus? Y avait-il des vices de conception ou de construction? Y a-t-il eu manque de surveillance ou d'entretien? Sommes-nous à l'abri d'une telle situation au Québec? Notre immeuble est-il sécuritaire, considérant l'état de vétusté de certains d'entre eux? »

LES FAITS

Les causes exactes de cette tragédie demeurent nébuleuses. Elles sont peut-être nombreuses, chacune ayant concouru au terrible résultat dans une certaine mesure. L'examen sommaire des débris soulèverait de possibles déficiences dès la construction de l'immeuble, notamment une insuffisance d'acier d'armature dans le béton armé. Il appert que la structure du bâtiment était dégradée par endroits depuis déjà quelques années.

En 2018, un rapport d'une firme d'ingénierie avait fait état d'une importante détérioration de la structure de béton, dans le stationnement souterrain du bâtiment. Malgré ce rapport, ce n'est que deux ans plus tard, après de nombreux tiraillements et conflits internes, que les copropriétaires ont voté une cotisation spéciale de 15 millions de dollars, afin d'entreprendre des travaux. Ceux relatifs à la dalle structurale de la piscine et du stationnement n'étaient toutefois pas encore commencés.

Une telle trame factuelle était annonciatrice du désastre en devenir. Une lettre de la présidente du conseil d'administration, en avril de cette année, alertait de nouveau les copropriétaires sur des « dégradations » qui « s'accéléraient » et insistait à nouveau sur l'urgence d'agir. Fait additionnel à souligner : l'immeuble était insuffisamment assuré, ce qui créera d'autres drames financiers et humains, pour ceux qui ont tout perdu.

UN CONSTAT TROUBLANT

La Champlain Towers South avait été construite il y a 40 ans. Or, le Québec a connu une forte activité de construction de semblables tours d'habitation, au tournant des années 1980, particulièrement dans la région métropolitaine. L'âge moyen des copropriétés au Québec est aujourd'hui de 30 ans et on retrouve ici nombre d'immeubles dégradés, même s'ils sont souvent de moindres dimensions et construits avec armature en acier ou ossature en bois. Ce n'est pas nécessairement l'effondrement soudain qui les menace, mais elles n'en demeurent pas moins dégradées, pour diverses raisons.

Les copropriétés québécoises en difficulté se caractérisent par un ensemble de dysfonctionnements de gravité variable, étant fragilisées par des problèmes à la fois techniques et financiers. Elles connaissent pratiquement toutes les mêmes tiraillements et conflits internes, comme ce fut le cas à Surfside, lorsque la nécessité de demander une cotisation aux copropriétaires devient incontournable.

UNE VARIÉTÉ DE SYMPTÔMES ET DE VICES DÉCISIONNELS

Les copropriétaires de la Champlain Towers South se sont longuement tirillés avant de finalement voter la cotisation spéciale de 15 millions pour entreprendre les travaux. Des situations semblables sont fréquentes au Québec, lorsque les administrateurs d'un syndicat doivent annoncer aux copropriétaires la nécessité d'effectuer des travaux, ou encore d'augmenter les contributions au fonds de prévoyance afin de mieux le garnir, pour faire face aux éventuelles réparations majeures et au remplacement des parties communes.

On voit alors des copropriétaires privilégier leurs intérêts personnels, au détriment de l'intérêt collectif de la copropriété. Selon eux, un immeuble n'est plus concurrentiel sur le marché de la revente, lorsque les charges communes sont plus élevées que dans des copropriétés avoisinantes de même type. Ils s'opposent à

La Floride songe à réviser ses procédures de vérification de la conformité des bâtiments, dont le certificat d'état aux 40 ans. Le Québec doit également en tirer des leçons, car certaines copropriétés d'ici pourraient, elles aussi, se retrouver en sérieuses difficultés. Si cela devait se produire, le gouvernement serait probablement appelé à intervenir, afin d'éviter une crise dans le domaine de l'immobilier résidentiel.

tout ce qui pourrait leur nuire financièrement, étant d'opinion que les charges communes de l'immeuble sont déjà trop élevées. Ils vont faire pression sur le conseil d'administration pour maintenir les charges communes au plus bas ou encore pour retarder des travaux nécessaires.

Si cette tactique ne fonctionne pas suffisamment à leur avis, ils chercheront à discréditer le conseil d'administration et à constituer de petits groupes de copropriétaires dissidents. Par la suite, ils revendiqueront la destitution des membres du conseil d'administration, afin de désigner des administrateurs plus « dociles », qui maintiendront les charges communes au strict minimum et n'entreprendront que des travaux sommaires d'entretien sur l'immeuble.

Dans une chronique sur Condolegal.com, feu François G. Cellier résumait ainsi cette problématique : « Le triomphe de la médiocrité trône dans un certain nombre de copropriétés divises, où les membres d'un conseil d'administration subissent une pression constante exercée par les uns et les autres, afin que des intérêts divergents soient entendus. Ces administrateurs bénévoles et dévoués pour la cause n'ont pourtant qu'un seul but : entretenir et conserver l'immeuble, comme la loi les y oblige. Il est vrai que dépenser des sommes d'argent importantes ne plaît pas à tout le monde. En copropriété, plusieurs propriétaires d'unités sont allergiques au phénomène. »

Il est pourtant facile de concevoir que tout immeuble nécessite un entretien régulier et des réparations un jour ou l'autre. Un propriétaire de maison unifamiliale qui penserait le contraire se réserve de mauvaises surprises. Il est cependant seul à en assumer la responsabilité et les conséquences, mis à part les membres de sa famille. Or, en copropriété, un tel aveuglement volontaire et le manque de prévoyance sont beaucoup plus lourds de conséquences. Mais les dysfonctionnements ne se résument pas à cela.



GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS

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

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

L'EXPÉRIENCE FAIT LA DIFFÉRENCE



Membre RGCO

Résidentiel / Commercial / Industriel

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

ABSENCE DE SURVEILLANCE OBLIGATOIRE DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

La mort brutale d'une femme en 2010, en raison du détachement d'un panneau de béton de la façade d'un immeuble au centre-ville de Montréal, aura secoué les autorités provinciales et attiré l'attention quant aux risques posés par les défauts de construction et le vieillissement du parc immobilier québécois. Le coroner attaché à ce dossier avait d'ailleurs recommandé à l'Office des professions et au ministre de la Justice de rendre la surveillance de travaux de construction obligatoire, afin d'éviter ce genre de tragédies.

Fort heureusement, les conséquences des déficiences de l'immobilier ne sont pas toujours aussi tragiques, mais elles demeurent néanmoins réelles et préoccupantes. La santé des occupants d'un bâtiment, ainsi que celle de personnes circulant à proximité, peut être compromise, en raison de travaux de construction qui ne sont pas conformes aux plans et devis, aux normes ou aux règles de l'art, et non seulement pour cause d'effondrements. On peut songer aux moisissures et à la mauvaise qualité de l'air, qui agissent à plus petit feu sur la santé des occupants.

La surveillance des travaux comporte aussi une dimension économique pour les syndicats de copropriétaires. La découverte de vices importants entraîne souvent des dépenses difficiles à assumer pour les copropriétaires, en plus de fragiliser l'assurabilité de ces copropriétés. Une surveillance en cours de chantier permettrait d'en atténuer la gravité, voire de les éliminer.

Le législateur québécois a procédé récemment à une révision de la *Loi sur les ingénieurs* et de la *Loi sur les architectes*, dans le cadre du projet de loi 29 de 2019. Cette modification est entrée en vigueur le 24 septembre 2020. Désormais, la surveillance des travaux de construction constitue un acte réservé tant aux ingénieurs qu'aux architectes, selon le champ de pratique de l'un ou l'autre de ces professionnels du bâtiment.

Toutefois, ce projet de loi n'a pas pour autant rendu la surveillance des travaux obligatoire, bien qu'elle soit réclamée par de nombreux intervenants. Aucune loi québécoise n'oblige un promoteur, propriétaire ou maître d'ouvrage à confier un mandat de surveillance des travaux à un professionnel du bâtiment. C'est donc dire qu'il demeure possible de réaliser des travaux de construction ou de rénovation d'un bâtiment de 10, 20 ou 30 étages, sans devoir s'assurer que les travaux sont conformes aux plans et devis ou aux règles de l'art. Les immeubles mis sur le marché ne sont donc pas nécessairement sains, sans que l'on puisse le découvrir avant nombre d'années.



L'équipe par excellence pour vous éviter des potentiels dégâts d'eau.

Nous stoppons les dégâts d'eau avant que ce ne soit majeur.



Nous nous déplaçons gratuitement pour une évaluation.

450-434-9876 p 107

www.aquastat.ca RBQ : 8311-3514-41





INGÉNIERIE DES STRUCTURES - GÉNIE CIVIL

Conception, transformation et réhabilitation
Inspection de façades et stationnements (RBQ)
Plans, devis, surveillance des travaux
Expertise technico-légale

514 248.2680 COSIGMA.CA
1117, Ste-Catherine O. # 502, Montréal, QC, Canada H3B 1H9



NOTRE EXPERIENCE
A VOTRE SERVICE

www.gestaconseil.com
info@gestaconseil.com

Desservant la grande région de Montréal

GESTIONNAIRES MEMBRES



HÉLÈNE WOODS MBA
Associée principale
(514) 616-6226

Dans son rapport annuel publié en juin, la vérificatrice générale du Québec, Guylaine Leclerc, a aussi soulevé le manque de vérification par la RBQ des compétences et des antécédents des entrepreneurs en construction.



Une surveillance des travaux en cours de construction permet d'en valider la conformité, à diverses étapes critiques, d'évaluer la qualité réelle des travaux et matériaux, de détecter les divergences par rapport aux plans et devis et de les traiter, ainsi que de repérer les défauts de construction pouvant affecter l'intégrité structurale de l'immeuble, entre autres. Cette surveillance permet même parfois de bonifier le projet.

L'Ordre des architectes du Québec (OAQ) et l'Ordre des ingénieurs du Québec (OIQ) recommandent encore tous deux de rendre la surveillance des travaux obligatoire et des discussions seraient entamées avec le gouvernement à ce sujet. Elles devraient se poursuivre au cours des prochains mois et, selon certains intervenants du milieu, si la surveillance des travaux finit par être imposée, cela se fera dans le cadre d'une modification à la *Loi sur le bâtiment*.

ÉVENTUELLE OBLIGATION DE SE DOTER D'UN CARNET D'ENTRETIEN

L'introduction d'une obligation, pour tout syndicat de copropriétaires, de se doter d'un carnet d'entretien, apportera sans doute une solution partielle à l'absence de surveillance des travaux de construction. Le législateur a en effet prévu, avec le projet de loi 16 de 2019, une telle obligation.

Ce document décrira notamment les travaux d'entretien effectués et ceux à faire sur les différents composants des immeubles détenus en copropriété divisée. Cela ne palliera pas les défauts de construction ou de conception d'origine, mais devrait à tout le moins permettre aux syndicats de copropriétaires de les repérer et de les réparer, le cas échéant, avant d'en arriver à une détérioration complète.

Il est clair qu'à la longue, l'entretien régulier d'un bâtiment coûte moins cher qu'une réparation majeure rendue nécessaire ou urgente par de la négligence. On vise par cette mesure à empêcher les copropriétaires et conseils d'administration de perpétuer les tergi-

versations et les reports de travaux. S'agira-t-il d'une mesure efficace? Seul l'avenir nous le dira, d'autant plus que cette obligation n'est pas encore entrée en vigueur. Celle-ci ne prendra effet qu'après publication d'un règlement du gouvernement qui déterminera les modalités de forme et de contenu de ce document, en plus d'identifier les professionnels qui pourront l'établir et le réviser.

CHAPITRE BÂTIMENT DU CODE DE SÉCURITÉ

Pour le moment, le Québec dispose du chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS), entré en vigueur en mars 2013, sous l'égide de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). Les immeubles soumis à cette réglementation sont, entre autres, les immeubles à logements ou détenus en copropriété de plus de deux étages et de plus de huit unités. Un bâtiment assujéti au CBCS doit être notamment conforme aux normes applicables au moment de la construction ou de la transformation du bâtiment. Les propriétaires de ces immeubles sont responsables de la conformité du bâtiment et de ses équipements, afin de garantir la sécurité des occupants et personnes circulant à proximité. À cet égard, la loi assimile désormais un syndicat de copropriétaires au « propriétaire ».

À noter qu'un bâtiment non assujéti au CBCS pourrait quand même être lié à des exigences provenant d'autres chapitres du Code de sécurité, notamment en matière d'électricité, de gaz, de plomberie, d'ascenseurs et autres appareils de lavage et de lieux de baignade.

En ce qui concerne les bâtiments où l'on retrouve un parc de stationnement à étages ou une façade de cinq étages et plus (hors sol), il faut mettre en place un programme d'entretien et effectuer des inspections périodiques de ces éléments. Pour les façades, un rapport d'ingénieur ou d'architecte doit être rempli, tous les cinq ans. Quant aux stationnements étagés, une vérification doit être réalisée par le propriétaire, chaque année, et un rapport de vérification par un ingénieur ou un architecte rempli tous les cinq ans ou « à la

suite de tout événement pouvant avoir une incidence sur son comportement structural ». On pourrait songer à un tremblement de terre. Les résultats de ces inspections et ces rapports doivent être conservés dans le registre du bâtiment.

Lorsqu'un architecte ou un ingénieur détecte la présence de « conditions dangereuses » sur une façade ou un stationnement étagé, ou advenant un risque imminent d'effondrement, il doit en informer la RBQ et le syndicat de copropriétaires concerné. Ce professionnel doit aussi indiquer les mesures d'urgence mises en place ou à adopter sans délai, afin d'éliminer toute condition dangereuse. Quant au « propriétaire », il doit s'assurer que les travaux correcteurs sont réalisés, conformément à la description, la planification et l'échéancier prévu et obtenir, à la fin des travaux, un rapport de vérification confirmant le caractère sécuritaire de la façade ou du stationnement. Il doit aussi transmettre à la Régie une lettre signée par l'ingénieur ou l'architecte, confirmant que tous les travaux correctifs sont complétés à sa satisfaction et qu'il n'y a plus de condition dangereuse.

À noter que l'article 420 du CBCS stipule que « constitue une infraction toute contravention à l'une des dispositions du présent Chapitre ».

DES LACUNES DU CÔTÉ DE LA RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC (RBQ)

Un rapport produit par le Vérificateur général du Québec (VGQ), en juin dernier, a relevé des lacunes dans le cadre des activités de la RBQ. Cet audit de performance pointait du doigt quatre volets, parmi lesquels deux retiennent particulièrement l'attention :

- La stratégie et les moyens mis en œuvre par la RBQ pour s'assurer des compétences des entrepreneurs sont insuffisants;
- La RBQ n'intervient pas toujours au moment opportun auprès des entrepreneurs qui ne respectent pas les conditions pour obtenir et conserver une licence.

La Régie du bâtiment est chargée de surveiller l'application de la *Loi sur le bâtiment* et les normes de construction, au moyen de vérifications, inspections et enquêtes. Or, le rapport du Vérificateur général du Québec nous apprend que les inspections de chantier effectuées par la RBQ s'avèrent très rares et limitatives.

/ magellan
immobilier conseils

**Réaliser vos projets,
c'est notre métier.**



**Accompagnement
de A à Z**



**Interlocuteur
unique**



**Offre
clé en main**



**Expertise
technique**

Magellan, vous accompagne dans la gestion des projets de votre copropriété par le biais d'un interlocuteur unique de la phase d'étude à la réception finale des travaux.

Découvrez nos différents domaines d'expertise et demandez votre offre de service clés en main.

5160, boul. Décarie, bureau 500, Montréal, QC H3X 2H9
T. 514 725-0420 | contact@magellanconseil.ca | magellanconseil.ca

Aux termes du programme d'inspection de GCR, cet organisme inspecte tous les bâtiments en copropriété divise assujettis au Plan de garantie de maisons neuves. Au cours de l'année 2020, GCR a effectué une moyenne de 2,6 inspections par bâtiment détenu en copropriété divise.

Par exemple, elles visent un seul domaine réglementé à la fois (ex. bâtiment, électricité, plomberie), même lorsque l'entrepreneur exécute des travaux dans plusieurs domaines. Et lorsqu'elle détecte une non-conformité au Code de construction, la RBQ se limite à en exiger la correction, sans mener d'autres actions à l'égard des entrepreneurs, même les récidivistes.

On peut certes déplorer le caractère restreint de ces interventions et leur portée limitée, d'autant plus que c'est l'industrie de la construction qui finance la RBQ, et non l'État, et que l'organisme nage dans les surplus, selon le rapport du Vérificateur général. Si le Québec veut se doter d'un secteur immobilier performant qui protège ses consommateurs, et s'assurer que les entrepreneurs et constructeurs sont compétents, non seulement leur qualification devrait-elle être scrutée avec plus de rigueur en amont, mais un suivi devrait aussi être effectué en aval, notamment par voie de certifications ou d'attestations de conformité.

Le législateur a introduit un nouvel article 1068.1 au *Code civil du Québec*, selon lequel un copropriétaire qui vend sa fraction doit remettre au promettant acheteur « une attestation du syndicat sur l'état de la copropriété dont la forme et le contenu sont déterminés par règlement du gouvernement ». L'entrée en vigueur de cette disposition ne prendra effet qu'après publication de ce règlement du gouvernement, qui établira les modalités de forme et de

On change le monde un syndicat à la fois

Contactez-nous afin d'avoir accès à nos services de gestion

Condo Stratégis inc.
7735 Boul. Provencher,
Montréal (Québec) H1S 2S9
514. 508-6987 poste 302
samuel.grondin@condostrategis.ca
www.condostrategis.ca

Devenez un membre Stratégis pour la gestion de votre collectivité et vous aurez accès au meilleur service de gestion qu'il soit incluant

Rapports explicatifs envoyés aux administrateurs lors des déplacements de nos gestionnaires

Communications constantes avec les copropriétaires et les administrateurs

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

Culture d'entreprise de perfectionnement continu
Nous remettons en question le statu quo



contenu de cette attestation. Nous osons croire que cette attestation abordera l'aspect physique des composants de l'immeuble et de ses équipements, et non seulement l'aspect financier. En effet, comment les administrateurs d'un syndicat de copropriétaires pourraient-ils attester cet état physique, si ce dernier n'est pas certifié par un professionnel du bâtiment?

UN PLAN DE GARANTIE OBLIGATOIRE UNIVERSEL

Nous nous permettrons d'ajouter un autre élément qui aurait une incidence sur la pérennité du parc immobilier des copropriétés au Québec : un plan de garantie universel pour les copropriétés.

Les petites copropriétés, celles comptant au plus quatre parties privatives superposées (sans tenir compte des stationnements ou des cases de rangement), sont couvertes par un plan de garantie obligatoire géré par GCR (Garantie de construction résidentielle), un organisme à but non lucratif. Ce plan de garantie prévoit, au minimum, une inspection par un professionnel du plan de garantie, durant la construction du bâtiment, ainsi que des mécanismes de réclamation simplifiés qui permettent aux syndicats de copropriétaires de faire corriger les déficiences, par un processus équitable et abordable.

Toutefois, en ce qui concerne les copropriétés de moyenne et de grande dimension, c'est à peu près le néant. Celles-ci n'ont pas accès à un plan de garantie offrant une protection équivalente. Les plans optionnels offerts pour ces bâtiments sont gérés par des organisations qui doivent dégager des bénéficiaires. Les bâtiments ne sont donc pas systématiquement inspectés et les mécanismes de réclamation s'avèrent complexes et coûteux. Le processus de réclamation est tellement ardu que plusieurs copropriétés renoncent à faire corriger les déficiences et les vices de construction. Une telle situation aura des répercussions avec le vieillissement du bâtiment et sera à l'origine de désordres affectant la pérennité des éléments du bâtiment, parfois même de l'ensemble de l'ouvrage.

Qu'elles soient petites ou grandes, les copropriétés sont souvent gérées par des bénévoles, sans les ressources des grands propriétaires immobiliers. Un plan de garantie universel, accessible et équitable aurait une incidence sur la pérennité des structures des copropriétés. Idéalement, il faudrait mettre un terme à cette discrimination des plans de garantie, entre petites et copropriétés moyennes et grandes.

Les premières impressions de votre bâtiment comptent

Un interphone vidéo intelligent pour les immeubles d'appartements

- Modernisez votre bâtiment
- Augmentez la valeur de votre propriété
- Bâtiment intelligent = locataires heureux
- Économique et facile à mettre en place
- Surveillance et maintenance à distance 24h/24 et 7j/7


Pose possible en extérieur


Utilisable avec les téléphones fixes


Entrée sans clé


Journaux de sécurité

Visitez HiveBuzzer.com pour réserver une démo

 bonjour@hivebuzzer.com

 +1 (438) 804-2717

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

 486 Ste-Catherine O., Suite 200
Montréal, QC, Canada,
H3B 1A6





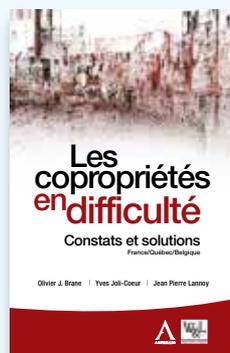
Pour qu'un bâtiment performe bien, sur une longue période, il est indispensable que, dès le départ, les vices et les déficiences qui les affectent soient correctement analysés et corrigés. Ce n'est pas le cas pour toutes les copropriétés, malheureusement.

Le législateur québécois a mis en place certaines mesures intéressantes, au cours des dernières années, mais il manque encore quelques éléments à l'édifice. Les assureurs commencent d'ailleurs à réagir à cet égard, en se montrant de plus en plus frileux à assurer le marché de la copropriété.

Des copropriétaires responsabilisés et conscients des enjeux en matière de conservation de leur immeuble, des gens de construction compétents, la surveillance des travaux, un plan de garantie universel, un carnet d'entretien mis en vigueur et un contrôle par voie d'attestation de conformité, voilà ce qu'il faudrait retrouver pour se prémunir de désastres, qu'ils soient semblables à celui survenu en Floride ou d'une autre nature. 

Un immeuble en mauvais état entraîne des charges communes qui explosent, des cotisations spéciales qui se multiplient. Les copropriétaires les moins nantis sont dès lors pris dans un engrenage, car ils ne peuvent plus verser leur contribution. Ces charges impayées pèsent alors sur les autres propriétaires. Mais les retards de paiement s'accumulent et, pendant ce temps, la détérioration du bâtiment se poursuit. Plus celui-ci se détériore, plus les travaux seront lourds et coûteux. Au bout du compte, les immeubles se déprécient et les unités deviennent tout simplement invendables.

M^e Yves Joli-Cœur est l'auteur, avec Olivier Brane, Avocat honoraire à Paris et Jean-Pierre Lannoy, Expert judiciaire à Bruxelles, d'un ouvrage sur les copropriétés en difficulté. Les auteurs y livrent plusieurs pistes de réflexion afin d'améliorer la prévention de ce fléau.



TCJ¹ Therrien Couture Jolicœur

Le sens des valeurs.

Notre équipe du droit de la copropriété assiste les syndicats de copropriétaires, administrateurs, copropriétaires et gestionnaires de copropriétés, autant divisés qu'indivises, pour tous leurs besoins juridiques. Nous nous faisons un devoir de fournir une vaste gamme de services personnalisés et de qualité.

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

groupecj.ca

855 633.6326

Brossard • Laval • Montréal • Québec • Saint-Hyacinthe • Sherbrooke



**Yves
Joli-Coeur**
Avocat émérite



**Michel
Paradis**
Associé



**Julie
Banville**
Associée



**Olivier
Tousignant**
Associé



**Bruno
Bourdelin**
Avocat



**Richard
LeCouffe**
Avocat-conseil



**Marie-Josée
Maltais**
Avocate



**Laura
Mordelet**
Avocate



**Justin
Deguire**
Avocat



**Safie
Diallo**
Avocate



**Éric
Lecours**
Notaire



**Eva
Daraghi**
Notaire

LES TRAVAUX DE TRANSFORMATION, D'AGRANDISSEMENT OU D'AMÉLIORATION DES PARTIES COMMUNES



Le temps passe et tout immeuble détenu en copropriété divise doit, un jour ou l'autre, se mettre à la page. Ceux qui ont été construits il y a 20 ou 30 ans ont forcément besoin d'une mise à jour. Cela contribuera au maintien d'une valeur de revente substantielle, ou à tout le moins acceptable, des appartements qui s'y trouvent.

Les considérations esthétiques et cosmétiques ont leur importance, trop souvent même, mais elles sont incontournables. De nos jours, les acheteurs sont encore très entichés par le tape-à-l'œil. Les préoccupations pour l'essentiel arrivent bien souvent deuxièmes dans l'échelle des priorités. Rénover un hall d'entrée pour le mettre au goût du jour est certes une bonne idée, à la condition que l'immeuble soit parfaitement

étanche à l'air et à l'eau, et que sa structure affiche une solidité à toute épreuve.

Cela dit, redécorer certaines parties communes pourrait requérir la participation d'un designer d'intérieur, car on ne peut pas faire n'importe quoi. Il faut trouver le bon candidat capable d'assumer un projet dans son ensemble, à un prix relativement raisonnable.

Par ailleurs, il faudra s'assurer de bien suivre les règles pour faire approuver ces projets, mais aussi conclure les contrats comme il se doit et voir à la bonne marche des travaux. De la conception à la concrétisation, en passant par la prise de décision, ce dossier vous donnera toutes les clés pour mener à bien vos projets de revitalisation.

Ok!

Tout le monde est protégé.

L'eau n'est plus un tracas pour personne.

Nowa 360 protège votre copropriété jour et nuit. Peu importe que la fuite d'eau ait lieu en votre présence ou non ou encore chez un voisin de l'étage du dessus; la vie suivra son cours, sans bouleversement, sans affolement.



DÉTECTER

Placez autant de détecteurs sans fil que vous le désirez dans les zones à risque. Dès qu'une fuite d'eau se produit, le détecteur ultrarapide relaie le signal à l'unité de contrôle.

STOPPER

Ce qui fait que Nowa est inégalé

En moins d'une seconde, l'unité de contrôle déclenche la fermeture de la valve électronique installée à même l'entrée d'eau principale. La fuite est stoppée, sans délai et sans intervention.



NOTIFIER

Par courriel, notification ou texto, vous êtes avisé de l'incident et de la fermeture sécurisée de la valve d'entrée d'eau principale. La fuite se limite à une flaque s'épongeant à l'aide d'un linge.

Comprendre les risques de l'eau

La gestion du risque fait partie des responsabilités d'un syndicat de copropriété. Voici quelques points à retenir concernant les risques liés à l'eau.

L'EAU EST PARTOUT DANS UN BÂTIMENT.

Même le propriétaire le plus vigilant ne peut surveiller toutes les zones à risque. Et le dégât peut provenir d'un voisin.

RIEN N'ARRÊTE L'EAU, PAS MÊME LE TEMPS.

L'eau s'infiltré rapidement, souvent dans des zones difficiles d'accès. Elle s'y imprègne et peut entraîner la formation de moisissures.

MÊME CLAIRE, L'EAU PEUT COÛTER CHER.

Aussi pure soit-elle, l'eau affecte presque tous les types de matériaux et cause des dégâts importants, parfois non couverts.

L'EAU LAISSE DES SÉQUELLES CACHÉES.

Un sinistre lié à l'eau engendre la crainte de vices cachés et contribue à réduire la valeur de revente de votre copropriété.

Ne jouez pas avec l'eau!

Il n'est pas nécessaire d'être touché par une catastrophe naturelle pour vivre une catastrophe. Demandez une présentation dès maintenant!

1 877 287-7777
nowa360.com

QUELLES SONT LES AUTORISATIONS REQUISES?

PAR FRANÇOIS G. CELLIER



LES TRAVAUX D'ORDRE ESTHÉTIQUE ou cosmétique peuvent être décidés par le conseil d'administration, et ne nécessitent aucun vote par l'assemblée des copropriétaires. Il faut toutefois les inclure au budget prévisionnel et présenter le tout à cette assemblée, à des fins de consultations. Au final, le CA aura la latitude d'aller de l'avant ou non.

« Mettre les parties communes au goût du jour n'a rien à voir avec des travaux visant l'amélioration, la transformation ou l'agrandissement des parties communes », fait savoir d'emblée André Delage, administrateur gérant d'une copropriété et ex-membre du CA du RGCQ région de Montréal. Néanmoins, s'il subsiste un doute sur cette question, mieux vaut s'enquérir d'un avis juridique pour en avoir le cœur net.

PLUS QU'UNE MISE À NIVEAU

Selon Condolegal.com, les travaux de transformation d'une partie commune « dépassent » sa remise en état ou une mise à niveau. « Ils entraînent une modification substantielle des par-

ties communes, par exemple s'il faut y aménager de nouveaux espaces communs, ou remplacer un système de chauffage par un autre.

Le scénario est le même pour des travaux d'agrandissement, afin d'augmenter la superficie d'une partie commune. Il pourrait entre autres s'agir d'allonger une cage d'escalier, afin d'être conforme aux normes de sécurité en vigueur, diminuant, de ce fait, la dimension de parties privatives adjacentes.

AMÉLIORATIONS

Quant aux travaux d'amélioration, encore là, ils ne relèvent pas d'un simple entretien ou d'une mise aux normes. Il en serait ainsi, à titre d'exemple, pour des travaux « procurant à l'immeuble un bénéfice dont il ne jouissait pas auparavant », rapporte Condolegal.com. Mentionnons, par exemple, des travaux visant à moderniser l'immeuble, et à lui apporter des éléments de confort additionnel. Imaginons une piscine à laquelle on voudrait ajouter un bain à remous et un sauna. Ces travaux seraient considérés comme une amélioration des lieux. Tout autant que de remplacer les boiseries d'un hall d'entrée par du marbre.

COTISATIONS SPÉCIALES

Il arrive que mettre une partie commune au goût du jour suppose une cotisation spéciale. Or, pour appeler ce type de contribution financière, le CA doit préalablement consulter l'assemblée des copropriétaires, comme le stipule l'article 1072.1 du *Code civil du Québec*. L'argent recueilli permettra la réalisation de divers travaux, en l'occurrence la mise à niveau d'une partie commune, qui ne peut être financée par le fonds de prévoyance. Il faut se rappeler que ce fonds est strictement réservé aux travaux majeurs, ou au remplacement des parties communes.

Planifier la revitalisation des parties communes prend du temps. Il faut prévoir un budget, demander des soumissions à deux ou trois designers d'intérieur, et anticiper des coûts à la hausse en raison de la COVID-19, qui fait augmenter le prix des matériaux à une vitesse effarante. « S'il s'agit d'un projet échelonné sur plusieurs années, est-ce que la facture à payer sera la même dans trois ou quatre ans? » se demande André Delage.

SIGNER LE BON CONTRAT

Par ailleurs, trouver le bon designer d'intérieur requiert du jugement, mais aussi une bonne dose de perspicacité. Si une personne approchée tarde à répondre, parce qu'elle est trop occupée ou pour toute autre raison, il faudra se méfier. Une fois le contrat signé, un syndicat devra



composer avec le candidat choisi. Raison pour laquelle les références pourraient être fort utiles pour dénicher le bon designer.

En ce qui a trait aux éléments décoratifs, certains d'entre eux pourraient ne plus être sur le marché dans quelques années. En pareil cas, il faudra prévoir d'en stocker une certaine quantité, au cas où il faudrait les remplacer. À titre d'exemple, les tapis et les moquettes changent vite. Autre élément à considérer : est-ce que chacun des étages d'une copropriété devrait présenter la même décoration, ou ne serait-il pas plus pertinent d'y prévoir des thématiques différentes?

Côté communication avec les copropriétaires et autres occupants, il faut être efficace en avisant plusieurs fois plutôt qu'une, afin d'éviter les couacs et les malentendus. « Qu'à cela ne tienne, même avec la meilleure communication au monde, il y aura toujours des mécontents. Cela fait partie du cours normal des choses. Il ne faut donc pas trop s'en formaliser », rappelle André Delage.

Quoi qu'il en soit, satisfaire tout le monde, en matière de revitalisation des parties communes, est un pari quasi impossible. Néanmoins, à défaut de faire l'unanimité, plaire à la majorité représente une victoire morale dont les administrateurs pourront être fiers. □

Sont prises par des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix des copropriétaires, présents ou représentés, les décisions qui concernent :

1. Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;
2. Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux et la constitution d'une hypothèque mobilière pour les financer;
3. La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions;
4. La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions;
5. La modification de la description des parties privatives visée à l'article 1070.

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

Notre cabinet se spécialise en prévention et règlement des différends en copropriété divisé.

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

Nous vous offrons toute la gamme de services qui vous sont nécessaires, dont :

- Consultations, conseils et avis juridiques
- Médiation et arbitrage
- Recouvrement de charges communes
- Représentation
- Formation adaptée à vos besoins

« Parce que derrière tout conflit, il y a d'abord et avant tout des individus qui se côtoient au quotidien.

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

T 514.281.5100 W www.calegal.ca
F 514.788.0975 C info@calegal.ca

NE VOUS FIEZ PAS QU'AUX APPARENCES

PAR FRANÇOIS G. CELLIER



LES ACHETEURS DE CONDO sont encore majoritairement entichés par les apparences. La plupart du temps, lorsqu'une décision d'acquérir doit être prise, le facteur esthétique et cosmétique a une foulée d'avance sur le reste. C'est bien connu, ce qui est invisible n'a pas le même attrait et suscite beaucoup moins d'intérêt. Néanmoins, mieux vaut choisir un immeuble dont la structure et l'enveloppe sont viables, plutôt que d'opter pour un hall d'entrée revampé au goût du jour. Cela dit, l'un n'empêche pas l'autre.

Qu'on le veuille ou non, en mettant les pieds dans un immeuble, la première chose qui saute aux yeux est justement le hall d'entrée. Son allure donnera le ton et agira comme un baromètre, car pour plusieurs personnes, si l'endroit reflète les modes actuelles, il rendra un immeuble accueillant et attirant. Mais attention : cette sensation de bien-être pourrait créer une fausse perception, éloignant de ce fait un éventuel acheteur des vraies priorités, à savoir une copropriété entretenue et bien conservée. En d'autres termes, le tape-à-l'œil peut faire diversion et entraîner une « illusion d'optique ».



LA CULTURE DU BEAU

N'en déplaie à ses détracteurs, la beauté est un critère universel. Tout ce qui attire le regard pour les bons motifs séduit. Raison pour laquelle le premier coup d'œil doit stimuler la psyché, plutôt qu'avoir un effet repoussant. Ainsi, les travers d'une copropriété pourraient être plus tolérables, par exemple un fonds de prévoyance légèrement insuffisant, nécessitant une augmentation graduelle des frais de condo (sur trois ans) pour le renflouer, des assemblées de copropriétaires parfois houleuses, un « fou » dans l'immeuble, voire des travaux prévus à très court terme pour rendre une copropriété parfaitement étanche à l'air et à l'eau.

Lorsqu'un éventuel acheteur entre dans une grande copropriété comprenant 50 portes, ou plus, la première chose qu'il voit est le hall d'entrée. « Dès lors, un effet subliminal s'opère et sa psyché est fortement sollicitée », souligne Nathalie Bégin, courtière immobilière et membre du CA du RGCQ région de Montréal. Cela va encore plus loin, dit-elle : « Si le hall d'entrée a été actualisé et mis au goût du jour, un acquéreur potentiel pourrait être indulgent, advenant, par exemple, que des travaux de rénovation doivent être faits dans l'appartement convoité. »

EFFET PUISSANT

Nathalie Bégin, courtière immobilière et membre du CA du RGCQ région de Montréal, rappelle qu'acheter un appartement suppose d'aller au-delà des apparences. Elle incite à l'extrême prudence et à la vigilance face aux perceptions trompeuses. « Quoi qu'il en soit, si la décoration d'un vestibule ne date pas des années 1980, et que le mobilier désuet y a été remplacé, l'effet sera puissant », fait-elle savoir. Tout acquéreur éventuel s'y sentira à l'aise et, à tort ou à raison, le reste du bâtiment lui inspirera confiance.

Les parties communes bien aménagées et décorées avec goût évoquent le *home staging* (valorisation résidentielle), un concept qui a fait ses preuves. L'approche consiste à utiliser des meubles et d'autres articles loués, la plupart du temps, afin de mettre en valeur un salon ou une autre pièce résidentielle. « Cette mise en place temporaire permet une visualisation des lieux, car l'imaginaire ne peut généralement pas le faire. Ça aide les gens à régler quelque chose dans leur cerveau », insiste Nathalie Bégin.

Malheureusement, dans certaines copropriétés, l'aménagement des parties communes n'a pas été repensé. « Il n'est pas rare d'y voir des tapis défraîchis, du mobilier vieillissant et des couleurs périmées. C'est vraiment déprimant! » d'ajouter Nathalie Bégin. Or, pour augmenter les probabilités qu'un condo soit vendu, et dans un laps de temps relativement court, tout courtier immobilier a des devoirs à faire. Il doit non seulement démontrer aux acheteurs que l'immeuble ciblé est pérenne, mais que son look est également sexy et plutôt vendeur.

SERVICES 360° POUR SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

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

HPDG
associés inc

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

Les préoccupations pour les intérieurs d'un immeuble ne devraient pas faire oublier les extérieurs, qui doivent eux aussi se montrer sous leurs plus beaux jours. Le gazon doit être tondu, les arbustes taillés à la perfection, et il est fortement déconseillé d'entreposer ses ordures à ciel ouvert. Mieux vaut les placer dans un conteneur, en attendant qu'elles soient ramassées par un éboueur.



NE PAS NÉGLIGER LES ASCENSEURS

Les ascenseurs contribuent aussi à créer une première impression. Si leurs intérieurs datent d'une autre époque, l'immeuble convoité perdra de précieux points. Pire encore, un appareil dysfonctionnel pourrait être fatal pour un copropriétaire vendeur. Une cage d'ascenseur qui cogne, tel le tambour d'un lave-linge désaxé, sèmera l'inquiétude. Un éventuel acheteur s'imaginerait mal y rester prisonnier, par le fait d'une panne, ne serait-ce que pendant cinq petites minutes interminables.

Phénomène relativement nouveau accentué par la COVID-19, l'achat en ligne voit ses adeptes augmenter en nombre depuis un an et demi. Cette nouvelle réalité incite plusieurs syndicats de copropriétaires à s'adapter, en aménageant de jolis espaces, afin d'y entreposer les colis à être recueillis par leurs destinataires. Il peut notamment s'agir de boîtes en bois arborant des motifs aux couleurs agencées, que l'on déverrouille avec une clé. « Les jeunes acheteurs y accordent beaucoup d'importance, car ils sont plus enclins que les autres à magasiner en ligne », nous dit Nathalie Bégin.

CONTENANT ET CONTENU

Tout compte fait, en cherchant bien, tout acheteur peut trouver une copropriété attrayante et bien portante. Ces deux attributs sont indissociables, sous peine d'être déçu et sérieusement embarrassé. Malheureusement, encore aujourd'hui, bien des acquéreurs se laissent bernier par des critères superficiels. Ils misent sur le contenant, au point d'en négliger le contenu.

L'achat d'un condo est un geste important. Il engage des investissements en argent qui le sont tout autant. Il faut donc trouver l'équilibre entre l'acceptable et ce qui l'est moins, sans pour autant compromettre l'objectif ultime, qui consiste à faire une acquisition selon des paramètres réalistes. On évitera ainsi des lendemains douloureux. La copropriété ne devrait pas être une déception, mais plutôt une histoire qui finit bien. 

THERMODRONE
INSPECTION 

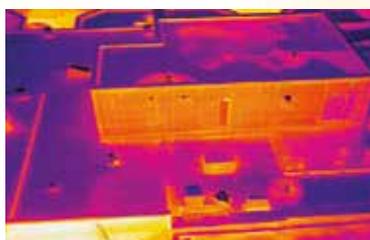
INSPECTION D'IMMEUBLES *Un plus* PAR THERMOGRAPHIE VOIR L'INVISIBLE!

EXPERTISE EN THERMOGRAPHIE DE TOITURE ET DE FAÇADE

VOS PROBLÈMES : NOS SERVICES DE THERMOGRAPHIE

- Bilan de Santé Immobilier
- Inspection de toit plat
- Inspection de façade
- Enduit d'acrylique (SIFE)
- Détection d'eau dans les revêtements
- Détection d'infiltration d'eau
- Glace en bordure de toiture
- Perte de chaleur, inconfort et condensation
- Prévention des incendies électriques

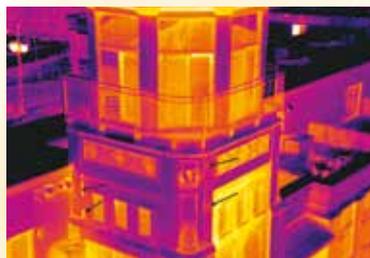
THERMOGRAPHES NIVEAU III ET MAÎTRES INSPECTEURS



Détection d'eau dans la toiture

SERVICES D'INSPECTION PAR DRONE

- Inspection de façade
- Inspection de toiture pentue



Détection d'eau dans le revêtement d'acrylique

**DRONE
OPÉRÉ PAR
DES PILOTES
PROFESSIONNELS
BREVETÉS POUR
OPÉRATION
EN ZONE
URBAINE**

514 718-8440 | 819 323-8440
info@thermodroneinspection.com

www.thermodroneinspection.com

MEMBRES DU RGCQ

JUSQU'À 100 \$* DE RABAIS

En tant que membre du RGCQ, obtenez ce rabais lors de nouvelles installations (minimum de 6) en location ou à l'achat d'un chauffe-eau de 40 ou 60 gallons.



Choisir HydroSolution, c'est :

- ✓ Avoir accès à une équipe d'experts « Service Condo » qui est 100 % dédiée au marché de la copropriété.
- ✓ Être accompagné à chaque étape : de la soumission jusqu'à l'installation. En plus d'avoir un service après-vente personnalisé et une assistance en tout temps.
- ✓ Réduire les risques de dégâts d'eau.
- ✓ N'avoir aucun coût d'entretien ou de réparation.



Évitez les dégâts d'eau!

Renseignez-vous sur notre système de détection de fuite d'eau Akwa.

CONTACTEZ-NOUS !

1 877 326-0606, poste 4228

HYDROSOLUTION.COM

* Sur les territoires desservis par HydroSolution seulement. Ne peut être jumelé à aucune autre offre. Si l'entente couvre la location ou l'achat de plusieurs chauffe-eau, contactez dès maintenant un membre de l'équipe HydroSolution dédiée aux gestionnaires et aux copropriétaires. Offre d'une durée limitée. HydroSolution peut modifier ou annuler cette offre sans préavis.

**Hydro
Solution**

On fait tout le travail

BON POUR LA VALEUR DE REVENTE

PAR FRANÇOIS G. CELLIER



RÉAMÉNAGER les parties communes d'une copropriété doit être réfléchi. On ne peut pas y faire n'importe quoi, au risque d'être taxé d'avoir manqué de jugement. Si les goûts d'une collectivité de copropriétaires peuvent être disparates, il faut, à tout le moins, être en phase avec le sens commun. Pour atteindre cet objectif, faire appel à un designer d'intérieur est une sage décision, quelle que soit l'envergure du projet. Bien des syndicats de copropriétaires hésitent à investir dans l'esthétique. Ils n'en voient pas la pertinence. Pourtant, des espaces communs attrayants donnent une plus-value à un immeuble, ne serait-ce qu'au chapitre de la revente. Ceux qui l'ont compris en ressortent gagnants. Et c'est tant mieux pour eux!

FAIRE DU NEUF AVEC DU VIEUX

Chantal Couture, fondatrice de l'entreprise Tendance Décor, fait affaire avec plusieurs syndicats de copropriétaires. L'un des projets sur lequel elle a récemment travaillé consistait - comme c'est souvent le cas - à faire du neuf avec du vieux. Il s'agissait d'un hall d'entrée démodé qui rebutait d'éventuels acheteurs plus jeunes. Cette copropriété était majoritairement habitée par des aînés, mais le syndicat souhaitait diversifier l'âge des occupants. « Or, un changement de décor a fait toute la différence », confirme Chantal Couture.

Dans la copropriété précitée, il fallait éclaircir le hall d'entrée. L'endroit était principalement constitué de murs d'une couleur sombre, ainsi que d'un vieux plancher en granit foncé. Le remplacer aurait coûté une fortune, si bien que pour rendre l'endroit plus lumineux, il fallait concentrer les efforts ailleurs.

D'OÙ VIENT L'ÉCLAIRAGE NATUREL?

Comme l'indique Chantal Couture : « En matière de décoration, les gens ne focalisent pas toujours sur l'essentiel. Dans ce cas-ci, le plancher n'avait pas à être remplacé pour créer un effet intéressant. » Dans la plupart des lieux investis, il faut tout d'abord établir d'où vient l'éclairage naturel. Dans ce hall d'entrée, la lumière extérieure provenait du nord. Une fois cette analyse faite, les bonnes décisions peuvent être prises, tout en déployant des avenues moins onéreuses.

On y a valorisé certains éléments déjà présents, et les murs ont été repeints en blanc. Quant aux segments d'acier inoxydable incrustés dans les boiseries, ils sont maintenant recouverts d'une moulure pour les cacher. Côté ameublement, les vieux meubles ont cédé la place à du mobilier neuf. Désormais, l'endroit évoque la noblesse et est empreint d'élégance. Le bois fait contraste avec le plancher. L'ambiance est chaleureuse et l'éclairage

généreux, si bien que les gens ont envie d'y séjourner. Coût total du projet : 20 000 \$. Malgré un budget modeste, le client en a eu pour son argent. Pour tout dire, les membres du conseil d'administration, ainsi que les copropriétaires, ne s'imaginaient pas obtenir un résultat aussi convaincant.

Si l'éclairage naturel est un élément clé dans tout réaménagement réussi, la lumière artificielle l'est tout autant. Les gens sont nombreux à négliger cet aspect, et à ne pas y investir suffisamment d'argent. Il faut donc leur faire comprendre que ce type d'éclairage est source de raffinement. Il met la touche finale à une création, afin de donner un look sublime. « Dans le hall d'entrée dont on parle, les luminaires ont été remplacés. Ne pas l'avoir fait aurait empêché d'obtenir les résultats escomptés. » Sans l'ombre d'un doute, l'idée sous-jacente au design choisi doit cheminer jusqu'au bout, afin d'en voir toute l'ampleur.



Tout syndicat de copropriétaires qui fait appel aux services d'un designer d'intérieur, que ce soit pour réaménager un hall d'entrée ou une autre partie commune de l'immeuble, doit établir le budget disponible et avoir une vision d'ensemble du projet. Pour en comprendre les contours, le designer mandaté doit poser des questions.

POURQUOI UN DESIGNER D'INTÉRIEUR?

« La différence est énorme entre un designer d'intérieur et un décorateur. Les deux n'ont pas la même vocation. Raison pour laquelle il serait difficile, voire impossible d'entreprendre la revitalisation d'une partie commune sans faire appel au premier », insiste Chantal Couture. Sa démarche est beaucoup plus profonde et va bien au-delà de la mise en scène, communément appelée *home staging* (valorisation résidentielle). À titre d'exemple, modifier, voire transformer des murs ou des planchers n'est pas l'apanage d'un décorateur.



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

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

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

PARTOUT AU QUÉBEC



Georges Fallah, Architecte
 (514) 946 8807
 Expert en Enveloppe du Bâtiment



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




Gestion de copropriété, locatif, commercial

EXPERTISE
SERVICE PERSONNALISÉ
PROFESSIONNALISME
DISPONIBILITÉ

Plus de **15** ans

 @gestion immoplex inc

Téléphone
 1 855-619-6174
Télécopieur
 450-619-7695
info@immoplex.com



La Capitale : le choix n° 1 pour votre syndicat de copropriété

- Des protections adaptées
- Un prix compétitif
- La possibilité d'opter pour un contrat de 24 mois
- Un service de réclamation disponible 24 h sur 24, 7 jours sur 7
- La liberté de payer en plusieurs versements sans frais
- L'assurance protection juridique des entreprises à prix abordable

Appelez-moi !

Yvan Montplaisir

Agent en assurance de dommages

Assurance France Sauvé inc.

Agence en assurance de dommages

514 916-3148

1 888 916-3148

assurancefrancesauve.com



Affiliée à :



La Capitale
Assurances générales

En tout temps, seul le contrat d'assurance précise les clauses et modalités relatives à nos protections. Certaines conditions et exclusions s'appliquent.



Les designers d'intérieur qui travaillent en copropriété doivent être forts et imperturbables. Certains copropriétaires se mêlent de leur travail, émettent des commentaires ici et là, cherchant ainsi à faire diminuer le montant de la facture. Il faut maintenir le cap et ne pas lâcher prise sur la proposition initiale. Un bon designer d'intérieur réussit toujours à vendre une idée pour la faire aboutir.

Qui plus est, avant d'engager les travaux visant à donner une nouvelle identité aux lieux investis, un designer d'intérieur prend le temps d'arrimer les choses. Le concept imaginé est présenté à l'aide d'un plan. Conçu avec des logiciels comme AutoCAD, ce document confirme le vieil adage voulant qu'une image vaut mille mots. Dans bien des cas, ce que l'on ne voit pas se conçoit difficilement. Ainsi, le client peut voir concrètement quelle est l'intention proposée. Revamper une pièce passe par la recherche d'un projet unique, l'évaluation et la conception d'une thématique durable pour les 15 ou 20 prochaines années. Il faut donc garder en tête la notion d'intemporalité.

ERREUR!

Dans la perception populaire, tout projet modeste n'a pas besoin d'être piloté par un designer d'intérieur. Erreur! Même un concept de 5 000 \$ sera mieux servi par une intervention avisée, à la condition de faire beaucoup avec peu. Dans une autre copropriété où il fallait moderniser le hall d'entrée, l'enveloppe budgétaire avoisinait ce montant. On y a remplacé les vieux tapis par des modèles récents. Un petit espace de type « lounge » y a aussi été aménagé. Il s'y trouve un foyer électrique et des revêtements muraux. Les luminaires ne sont plus les mêmes, et des coussins d'assises recouvrent quelques banquettes en marbre, dont la

désuétude ne faisait aucun doute. Par ailleurs, un mur en fausses pierres est venu s'agencer aux portes d'ascenseurs.

Depuis les débuts de la crise sanitaire (COVID-19), Tendance Décor travaille deux fois plus. Le fait d'être resté confiné à l'intérieur pendant des mois a éveillé les consciences. Pour plusieurs syndicats de copropriétaires, la vision du design a changé. « Tous ont compris la complexité liée à cette approche. On peut s'improviser décorateur, mais notre travail est beaucoup plus précis et comporte mille et une subtilités », nous dit Chantal Couture. Qui plus est, les moyens financiers sont au rendez-vous, en raison des dépenses qui ont diminué. En matière d'esthétisme, on peut faire dans l'à peu près, mais rien ne remplacera une démarche sérieuse, qui sera profitable aux syndicats de copropriétaires. Et à plus d'un titre! 

Certains matériaux représentent des valeurs sûres, dont le bois, qui est un matériau noble. Le granit fait également partie des composantes d'élite, car il est indestructible, antibactérien et facilement modifiable.



BFL fait toute la différence

CABINET DE SERVICES FINANCIERS

PROTECTION CONDO

Programme d'assurance de copropriétés

Découvrez les nombreux avantages du programme
Protection Condo exclusif à BFL CANADA

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec :

Patrick Beauvais

Courtier en assurance de dommages
Directeur clientèle

514 904-4434 | pbeauvais@bflcanada.ca

bflcanada.ca |



Comprendre vos obligations pour une meilleure protection

Bien souvent, la nouvelle tombe comme une tonne de briques : le bâtiment n'est pas conforme aux normes de sécurité incendie et il faut réaliser, dans des délais serrés, des travaux coûteux, sous peine d'amende. Impossible d'y échapper et, surtout, il ne faut prendre aucun risque avec la sécurité des occupants de l'immeuble.

PAR ADRIEN VALLAT

CETTE SITUATION est malheureusement plus courante qu'on pourrait le croire. Pourtant, il est difficile de blâmer les administrateurs s'ils ne connaissent pas la réglementation

applicable à leur bâtiment. En effet, ils font face à un véritable mille-feuille administratif, entre plusieurs ordres de gouvernement et une réglementation différente en fonction de

l'année de construction du bâtiment. Nous avons essayé d'y voir plus clair pour vous aider à mieux comprendre vos obligations en matière de sécurité incendie.

Tout d'abord, précisons que la réglementation sur la sécurité incendie dépend à la fois du gouvernement du Québec et des municipalités. Pour la partie provinciale, la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) consacre deux sections du chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS) à la prévention des incendies. Notons toutefois que seuls les bâtiments de plus de deux étages et de plus de huit unités sont assujettis au CBCS. Chaque municipalité peut adopter ensuite des règlements pour la prévention des incendies qui s'ajouteront à la réglementation provinciale. Beaucoup de municipalités intègrent aussi le CBCS à leur réglementation. Par exemple, à Montréal, la RBQ et la Ville ont cojuridiction pour veiller à l'application du CBCS. Précisons aussi que les bâtiments de grande hauteur doivent se conformer à des exigences plus strictes que les autres en matière de sécurité incendie. Il s'agit généralement des immeubles d'habitation de plus de 18 mètres de hauteur. Un architecte pourra confirmer si votre immeuble entre dans cette catégorie.



FRÉQUENCE DES INSPECTIONS ET PROCESSUS DE CORRECTION

Les syndicats peuvent subir deux types d'inspection. D'un côté, la municipalité ou la RBQ peut procéder à des inspections périodiques pour vérifier la conformité des dispositifs de protection incendie. À titre d'exemple, le Service de sécurité incendie de Montréal (SIM) réalise environ 15 000 inspections par année sur tout le territoire de l'agglomération. Pour prioriser les bâtiments à inspecter, « le SIM se base sur des indicateurs tels que le nombre, l'occurrence et la nature des incendies selon les types d'usages », souligne un représentant de la Ville de Montréal.

De l'autre côté, les syndicats assujettis au CBCS doivent faire effectuer des inspections périodiques par des entreprises spécialisées. « Les exigences varient en fonction de la taille et des équipements du bâtiment, nous dit Frédérique Bégin, président de Desjardins Sécurité du bâtiment. Mais les immeubles assujettis au CBCS doivent au moins faire réaliser une inspection annuelle de leur système d'alarme incendie, des extincteurs portatifs, de l'éclairage d'urgence du bâtiment, de la pompe incendie et de l'alarme détectant le monoxyde de carbone. »

Lorsqu'un problème est décelé par la Ville, la RBQ ou une compagnie spécialisée, le syndicat se fera généralement remettre un avis de non-conformité, qui n'entraîne pas de pénalités dès qu'il est émis. La copropriété dispose alors d'un certain délai pour effectuer les travaux demandés sans payer d'amendes. Cependant, « certains éléments jugés criti-

ques, comme des portes d'issue barrées ou un système d'alarme incendie non fonctionnel peuvent engendrer des procédures pénales immédiates pour le propriétaire », nous dit Mélanie Gagné, porte-parole de la Ville de Montréal. Cette approche incite à régler les problèmes les plus urgents très rapidement, tout en donnant plus de souplesse lorsque les non-conformités ne posent pas un danger aussi grave pour les occupants de l'immeuble. L'objectif étant évidemment de garantir la sécurité des occupants et non pas de punir le syndicat.

CORRECTIONS LES PLUS COURANTES

Malgré la grande diversité des infractions possibles aux règlements de sécurité incendie, ce sont souvent les mêmes éléments qui reviennent. En particulier, Mélanie Gagné, de la Ville de Montréal, note que « les éléments de non-conformité constatés le plus fréquemment par le SIM sont la mise aux normes des systèmes d'alarme incendie (CNB 95), l'entretien annuel des systèmes d'autoprotection et l'entretien des avertisseurs de fumée ». Elle rappelle aussi que « les bâtiments résidentiels construits avant le 7 novembre 2000 ont l'obligation de rehausser leur système d'alarme incendie conformément aux exigences du Code national du bâtiment (CNB) 1995 modifié Québec ». Si vous ne savez pas si votre bâtiment est concerné par cette mise à jour, contactez le service de sécurité incendie de votre municipalité, la RBQ ou une entreprise spécialisée.

De son côté, Frédérique Bégin, de Desjardins Sécurité du bâtiment, procède aussi à beaucoup de mises aux normes pour « l'installation de panneaux avec des zones distinctes, de dispositifs d'alarme dans chacun des logements ». Par ailleurs, entre les inspections annuelles, il recommande aux administrateurs « d'effectuer une tournée mensuelle pour s'assurer que le panneau d'alarme est fonctionnel, que les extincteurs sont tous en place et que rien n'encombre les gicleurs ».

Une équipe
d'évaluateurs agréés
expérimentés
et dévoués

Valeur marchande Valeur assurable Consultation

GRAND MONTRÉAL,
MONTÉRÉGIE, ESTRIE

514 982.1640 / 819 300.0303

info@evaluationintegrale.com



RAPPORT D'ÉVALUATION
EN TERMES DE VALEUR MARCHANDE

RAPPORT DE COÛT
DE RECONSTRUCTION (ASSURANCE)

DESCRIPTION
DES PARTIES PRIVATIVES
CONSULTATION

N'hésitez pas
à nous contacter
pour une
soumission gratuite


Évaluation Intégrale
Integral evaluation

SUIVEZ LE CHEMIN!

La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) a mis en ligne un parcours qui vous aide à connaître vos obligations en lien avec le chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS).

Pour le suivre, rendez-vous au

<http://www.services.rbq.gouv.qc.ca/code-de-securite/sfjsp?interviewID=ParcoursCodeSecurite>.



ARGUS

PROBLÈMES...

Infiltrations d'eau ? Maçonnerie ? Calfeutrage ?

514 624.6536

Experts en consolidation, reconstruction de structures et parements de brique, pierre, béton

Solutions aux problèmes :

- D'infiltrations d'eau - Tirage de joints
- Vices de construction
- Enduits protecteurs et étanchéité
- Éclatements et fissures
- Calfeutrage de très haute qualité avec garantie

**SPÉCIALISTES
ÉDIFICES
EN HAUTEUR**

LOI 122 : le rapport d'inspection de vos façades est bienvenu

arguss@videotron.ca

www.argusconstruction.ca

License RBQ : 2543-4697-04

Agissez avant qu'il soit trop tard, misez sur la prévention et le maintien de vos équipements de protection contre les incendies. En cas de doute, contactez une entreprise spécialisée qui saura vous aider à protéger efficacement les occupants de votre immeuble. □

MEZZANINES ET ÉTAGE SUPPLÉMENTAIRE

Un membre du RGCC nous a contactés récemment pour nous faire part d'une bien mauvaise surprise liée à des travaux effectués par des copropriétaires dans des mezzanines. Alors qu'un employé du service incendie de sa municipalité inspectait le bâtiment pour vérifier sa conformité, il a constaté que certains copropriétaires avaient érigé des cloisons dans leurs mezzanines pour y créer des pièces fermées. L'inspecteur a alors considéré que l'immeuble avait « gagné » un étage. Dans ce cas, cela suffisait pour l'assujettir aux dispositions du CBCS, beaucoup plus contraignantes et qui exigent une mise aux normes coûteuse et l'installation de nouveaux dispositifs d'alarme incendie.

Précisons que la présence d'une surface cloisonnée dans une mezzanine n'ajoute pas tout le temps un étage à un bâtiment. Cela dépendra de plusieurs critères, notamment de la superficie de l'étage principal et de la superficie de la partie cloisonnée. Consultez un professionnel du bâtiment pour en avoir le cœur net.

Attention aux petits travaux dans les parties privatives qui entraînent de grosses dépenses pour tout le syndicat!

Nouvelle copropriété

Bien démarrer pour ne pas dérapier

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

LE BON DÉMARRAGE d'une copropriété est vital pour sa survie à long terme. Bien des syndicats de copropriétaires le réalisent, maintenant que leur immeuble a 30 ans, soit la moyenne d'âge du parc immobilier détenu en copropriété divisée au Québec. Ceux qui ont fait preuve de vision ne seront pas inquiétés, alors que d'autres devront faire face à une tempête parfaite.

Par définition, cette dernière aligne « plusieurs crises simultanées dont les conséquences peuvent être graves ». Un scénario qui colle parfaitement à la réalité dans plusieurs immeubles, qui n'ont pas tenu compte d'avertissements météorologiques répétés. Résultat : leur syndicat doit faire face à une houle vertigineuse, à des vents extrêmement violents, ainsi qu'à un maelstrom dont ils ne s'extirperont que difficilement.

POINT DE HASARD

Le célèbre écrivain Voltaire a dit : « Il n'y a point de hasard; tout est épreuve, ou punition, ou récompense, ou prévoyance. » Autrement dit, la proactivité a meilleure mine que la procrastination. Elle commence dès la publication de la déclaration de copropriété. Malheureusement, certains promoteurs et entrepreneurs n'ont pas fait leurs devoirs dans le passé, laissant plusieurs syndicats de copropriétaires en situation de rattrapage, sur le plan tant financier que de la gestion. Quant aux copropriétés elles-mêmes, nombreuses sont celles qui ont prolongé cette inertie administrative, par méconnaissance ou négligence.

Ce constat d'échec était écrit dans le ciel depuis des lunes, mais nos élus ont fait la sourde oreille pendant des années.

Le RGCQ a longtemps clamé haut et fort qu'une réforme législative (en copropriété) s'imposait. Il aura fallu plusieurs élections avant que l'alerte rouge soit entendue. Cela est survenu en 2018 et en 2019, lorsque nos élus provinciaux ont adopté les projets de loi 141, 16 et 41, qui ont redéfini les contours du cadre législatif régissant la copropriété divisée.

TRANSFERT DE L'ADMINISTRATION

Pour éviter qu'une copropriété connaisse un faux départ pendant l'assemblée de transition, qui consiste à procéder au transfert de l'administration (communément appelé « passation des pouvoirs »), l'article 1106.1 du *Code civil du Québec* a prévu que « Dans les 30 jours de l'assemblée extraordinaire », le promoteur doit fournir au syndicat certains documents essentiels pour assurer sa destinée. Parmi eux figurent l'étude du fonds de prévoyance (FDP) et le carnet d'entretien.

La version finale de cet article découle de l'adoption du projet de loi 16, en décembre 2019, qui a été sanctionné le 10 janvier 2020. Ce faisant, le législateur a voulu instaurer une planification financière dès le départ, lorsque la copropriété est encore entre les mains d'un administrateur transitoire, lequel est nommé par le promoteur ou le constructeur. Cette mesure se verra renforcée par l'obligation d'une étude du FDP et d'un carnet d'entretien, pour toute copropriété existante qui ne les a pas encore prévus à son agenda. Cette disposition devrait être adoptée en 2021 par règlement du gouvernement. Mais il appert qu'une fois ce dernier en vigueur, les copropriétés auront 10 ans pour les constituer.

Selon [Condolegal.com](https://condolegal.com), deux autres mesures sont cruciales lorsque le promoteur a vendu 50 % + 1 de ses unités résidentielles, perdant ainsi la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires. Dès lors, son administration transitoire doit prendre fin, de sorte que le pouvoir décisionnel d'une copropriété bascule entre les mains des copropriétaires.

Remise du registre de la copropriété au premier conseil d'administration

Pendant l'assemblée extraordinaire de transition, le promoteur doit remettre, au premier conseil d'administration élu, un registre de la copropriété comprenant plusieurs documents. Tous doivent être conservés par l'administrateur transitoire, qui les remettra au nouveau CA en temps et lieu. Il peut notamment s'agir du registre des copropriétaires, des règlements adoptés dans la copropriété, d'une copie du plan cadastral ou de la déclaration d'immatriculation du syndicat.

Révision des contrats auxquels le syndicat est partie

Moyennant certaines conditions, le nouveau conseil d'administration peut mettre fin – sans avoir à payer quelque pénalité que ce soit – à tout contrat ou entente signés entre des tiers et l'administrateur transitoire. À cet égard, l'article 1107 du *Code civil du Québec* stipule que « Le nouveau conseil d'administration peut, dans les 60 jours de l'élection, mettre fin sans pénalité au contrat conclu par le syndicat pour l'entretien de l'immeuble ou pour d'autres services, antérieurement à cette élection, lorsque la durée du contrat excède un an. »

Cet article de droit nouveau permet d'éviter que le promoteur, pendant la période où il contrôle la copropriété, conclue des ententes contractuelles d'une trop longue durée, à des prix souvent exorbitants. Cet article s'inspire de dispositions analogues à la loi sur la copropriété qui prévaut en Virginie et en Floride (aux États-Unis).

GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS DE TOUTES TAILLES

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

www.gestioncorev.com



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

Tél : 514 389-0101

info@gestioncorev.com

Service d'urgence 24/7



Lorsqu'une copropriété connaît un mauvais départ, les mauvais plis sont difficiles à défaire pour diverses raisons, dont la plus courante est tributaire d'une « pensée magique », laquelle suppose qu'un immeuble se gère et s'administre tout seul. Or, bien évidemment, la réalité démontre le contraire.

Pour pallier ce problème, l'article 1106.1 du *Code civil du Québec* a prévu plusieurs dispositions pour forcer les constructeurs à remettre certains documents clés au premier conseil d'administration du syndicat, qui se fait élire lors d'une assemblée extraordinaire de transition :

- Le carnet d'entretien de l'immeuble et l'étude du fonds de prévoyance;
- Lorsque l'immeuble est neuf ou qu'il a été rénové par le promoteur, les plans et devis indiquant, le cas échéant, les modifications substantielles qui y ont été apportées pendant la construction ou la rénovation par rapport aux plans et devis d'origine;
- Les autres plans et devis relatifs à l'immeuble qui sont disponibles;
- Les certificats de localisation relatifs à l'immeuble qui sont disponibles;
- La description des parties privatives prévue à l'article 1070;
- Tout autre document ou tout autre renseignement prévu par règlement du gouvernement.

Le promoteur est responsable du préjudice résultant de son défaut de fournir ces documents et ces renseignements.

BUDGET PRÉVISIONNEL

Par ailleurs, trop souvent encore, l'administrateur transitoire n'a aucun budget prévisionnel à présenter pour l'an d'une copropriété, dont le promoteur perdra éventuellement le contrôle. Pour cette raison, l'article 1791 du *Code civil du Québec* s'est vu greffer un nouvel alinéa, toujours en vertu du projet de loi 16, qui prévoit des pénalités à payer par le promoteur au syndicat concerné, advenant que le premier ait sous-financé ses budgets prévisionnels au détriment du second.

Toutes ces mesures et bien d'autres feront en sorte que dans un avenir plus ou moins rapproché, les choses devraient s'améliorer en copropriété divisée au Québec, pourvu que les nouvelles lois soient appliquées. À une époque où ce concept d'habitation collective a le vent en poupe, mais que son parc immobilier vieillit, il va sans dire que les syndicats de copropriétaires n'ont plus le choix : soit ils continuent de s'enfoncer en eau profonde, soit ils relèvent la tête et donnent le coup de barre nécessaire pour assurer leur pérennité. ▣

NIVOEX

Expert en bâtiment et de la copropriété

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



AGRÉE
RGCC
FONDS DE PRÉVOYANCE

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

Gestior
Gestion immobilière

VOTRE PARTENAIRE DE CONFIANCE



Danielle Macpherson
présidente

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

LA SOLUTION pour vos assemblées de copropriétés

Plateforme web pour une gestion globale
d'assemblée générale en présentiel,
à distance et en mode mixte.



UNE PLATEFORME COMPLÈTE

Invitations individuelles avec code d'accès unique par courriel ou message texte, gestion des procurations avec ou sans intention de vote, feuille de présence numérique, gestion des indivisaires, calcul du quorum en temps réel, calcul des votes secrets selon la majorité requise, élection des administrateurs, affichage des résultats en direct, génération d'une trame de procès verbal.



SOLUTION SÉCURISÉE

Réunissant l'expertise technologie et l'expertise juridique de partenaires, AG-CONNECT permet de tenir vos assemblées en toute sécurité juridique et sanitaire.



ACCESSIBILITÉ OPTIMALE

Pas d'application à télécharger, un simple navigateur et un accès web permettent de participer à une Assemblée, en mode crypté et protégé. Le module de vidéo/audio est intégré à la plateforme, sans qu'un abonnement ne soit nécessaire.



1 514 600.2006 | info@ag-connect.ca | ag-connect.ca

Suivez-nous !





MOT DU PRÉSIDENT

Chères amies et chers amis,

À LA SUITE du processus de sélection et de nomination du comité gouvernance, j'ai l'honneur et le privilège d'agir comme président du conseil d'administration du RGCQ depuis le 19 mai dernier. Puisque je suis membre du conseil d'administration depuis 2014, je connais très bien l'organisation, ses membres (vous!) et son fonctionnement. À travers mes nouvelles responsabilités, je continue de porter une vision que je souhaite rassembleuse pour permettre à notre organisation de relever les défis qui l'attendent au cours de l'année à venir - et au-delà.

Je pense entre autres au développement et au maintien du parc immobilier, à la mixité sociale, au vieillissement de la population, à l'électrification des transports ou encore à la réforme législative en copropriété. En effet, le paysage législatif est en pleine mutation, imposant de nouvelles obligations et restrictions aux gestionnaires et aux copropriétaires. Les enjeux et les défis de l'heure annoncent d'importantes transitions dans notre domaine.

Le RGCQ doit continuer d'être à l'avant-garde et proactif afin de bien servir ses membres et de consolider son rôle d'indispensable. De même, notre action dans l'espace public continuera d'être soutenue par la vision, les intérêts et l'engagement des membres.

Le RGCQ continuera de former, d'informer et de sensibiliser les administrateurs et portera une attention particulière à ces besoins que ressentent aussi vivement les gestionnaires de copropriété. Cela passe par un spectre de services semblables, dont des colloques et formations, ou encore les groupes de réflexion, destinés spécifiquement aux gestionnaires. Bien entendu, l'ensemble de l'offre continuera de grandir au rythme des besoins de chacun d'entre vous - de chacun de nos membres. Compléter notre virage numérique et retrouver le plaisir de participer à des activités ensemble nous permettront de toujours mieux vous servir.

En travaillant de concert avec vous, avec le conseil d'administration et avec notre formidable équipe d'employés, nous allons maintenir et faire grandir le statut de chef de file du RGCQ au Québec au bénéfice des copropriétaires et gestionnaires de partout au Québec.

Au plaisir de faire grandir le RGCQ ensemble! 

Michael Chetboun

Président du conseil d'administration



ADIEU LES DÉGÂTS D'EAU!

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

Contrôle global du bâtiment avec Sinopé Smart Systems

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

Interface intuitive pour les copropriétaires

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



Communication Wi-Fi maillée

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



Fermeture de la valve facilitée

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



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



sinopé

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

Conçu au Québec



CALENDRIER D'ACTIVITÉS DU RGCQ

Cette année, le calendrier d'activités du RGCQ revient en force avec un nouveau format et des formations spécialisées pour les copropriétaires du Québec.

DEPUIS PLUS D'UN AN, plusieurs changements législatifs et sociétaux sont venus bousculer la gestion des copropriétés. Nous avons donc adapté notre offre afin de vous garder à la une des nouvelles lois, des nouvelles technologies et des nouvelles astuces pour mieux gérer votre copropriété.

Tout d'abord, nous lançons un calendrier d'activités semestriel qui comprendra des formations spécifiques pour la période de septembre à décembre, ainsi que de janvier à mai. Pour démarrer l'année, un événement virtuel et ouvert à tous a eu lieu le 24 août dernier pour célébrer la rentrée de la copropriété. Nous avons présenté certains de nos conférenciers d'expérience, en plus de donner un aperçu des sujets de formation pour 2021-2022.

En vedette, nous prévoyons les thèmes suivants : les bornes de recharge pour véhicules électriques, les parties communes à usage restreint, la préparation pour une cause aux petites créances et une série de webinaires sur les réformes législatives.

Nous planifions également la reprise graduelle d'activités en personne. Nous aurons une conférence à propos de la prévention et l'entretien d'un immeuble à l'aide de la thermographie, en plus de l'atelier *Lire et interpréter les états financiers*.

Nous avons bien hâte de vous retrouver pour la prochaine année, et ce, en présentiel aussi! □

LES AVANTAGES D'ÊTRE MEMBRE DU RGCQ

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

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

LA MISSION DU RGCQ

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

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

Les bureaux du RGCQ sont situés au
1312, rue Sherbrooke Est, Montréal (Québec)
H2L 1M2.

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

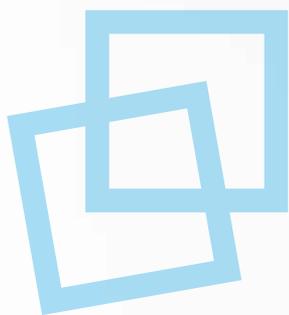
- Aqua Stat/Gaz Stat inc./Gaz Stat Plus
- Condo Groupe Conseil
- Construction Sofar inc.
- Crawford & Compagnie
- Fortin Fréchette Évaluateurs immobiliers agréés inc.
- Hive Access Control inc.
- Magellan Gestion Immobilière
- Ménage Pro
- Must Gestion Immobilière inc. (Québec)

Provincial

- Water-Protex Distribution inc.

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





Tout sur l'assurance condo

17 août et 21 septembre

L'assurance pour copropriétés est un produit complexe. Elle s'imbrique dans un contexte juridique qui l'est tout autant. Un administrateur ou un gestionnaire insouciant en matière d'assurance condo pourrait engager sa responsabilité advenant un sinistre. Il en va de même d'un courtier en assurance de dommages ou d'un agent d'assurance, s'ils prodiguaient des conseils inadéquats.

Rentrée de la copropriété

24 août

Cette année, la rentrée a pris la forme d'un dévoilement de programmation pour le calendrier de formations. Nous avons eu des entrevues avec certains de nos conférenciers d'expérience, en plus d'une période question-réponse à propos d'un sujet d'actualité. Comme tous les ans, cet événement était gratuit et ouvert à tous.

Aire commune : réformes législatives

31 août

Cet événement exclusif aux membres vous permet de poser vos questions aux experts concernant la description des parties privatives, le fonds d'autoassurance, les nouvelles obligations en matière d'assemblées ou toute autre question en lien avec la loi 16 et la loi 141.

Nouvellement administrateur : par où commencer? - cours débutant

14 septembre

Ce webinaire, présenté par un avocat expert en droit de la copropriété au Québec, aborde les notions de base relatives aux obligations et responsabilités des administrateurs. Nous partagerons des outils et ressources pratiques ainsi que les éléments essentiels à connaître afin de vous permettre de commencer votre nouveau poste du bon pied.

Condo 101

**10 septembre et 25 octobre en ligne
- 30 septembre et 1^{er} octobre à Gatineau**

La formation *Condo 101* est faite sur mesure pour les administrateurs qui souhaitent apprendre les rudiments de l'administration d'une copropriété. Offerte en partenariat avec le cabinet Therrien Couture Joli-Coeur, cette formation saura en une seule journée vous outiller pour mieux administrer votre copropriété.

Aire commune : gestion de la vie quotidienne

5 octobre

Cet événement exclusif aux membres vous permet de poser vos questions aux experts concernant la gestion des travaux, des sinistres, des conflits ou toute autre question en lien avec la gestion d'une copropriété.

Les rôles et responsabilités de l'administrateur - cours intermédiaire

16 octobre

Vous avez suivi la formation *Nouvellement administrateur : par où commencer?* Cette formation est la suite de votre apprentissage. Durant ce webinaire de trois heures, vous apprendrez la nature et le rôle de l'administrateur d'un syndicat de copropriété. Vous allez également connaître les moyens mis à votre disposition pour éviter ou, à tout le moins, réduire les risques de réclamations pouvant survenir dans l'exercice de ce rôle. L'aspect de l'assurance en lien avec les rôles des administrateurs sera également traité.

Prévention et entretien d'un immeuble : la thermographie infrarouge

19 octobre en personne

Présentée par Thermo Drone Inspection, cette formation souligne l'importance de la prévention et de l'entretien général d'un immeuble. Expert en thermographie, notre conférencier vous explique avec des exemples concrets cette technologie qui détecte les déficiences sur les toitures, les façades et les structures d'immeubles.

Atelier : **lire et interpréter les états financiers** **23 octobre en personne**

Les participants apprendront à préparer et à analyser les états financiers d'un syndicat de copropriété. Les notions de comptabilité par fonds, incluant toutes les particularités du fonds de prévoyance, seront à l'étude. Le cours permettra aux participants de reconnaître les différentes clés de répartition des dépenses dans une déclaration de copropriété. Vous êtes responsable des finances et de la comptabilité de votre syndicat? Cette formation est pour vous.

Aire commune : en anglais **2 novembre**

Cet événement exclusif aux membres vous permet de poser vos questions aux experts concernant la description des parties privatives, le fonds d'autoassurance, les nouvelles obligations en matière d'assemblées ou toute autre question en lien avec la loi 16 et la loi 141.

Parties communes à usage restreint **10 novembre**

Les parties communes à usage restreint font partie des aspects les plus complexes en copropriété. Elles appartiennent à tous mais ne sont utilisées que par quelques copropriétaires. Qui paie quoi? Qui est responsable de l'entretien et des réparations? Que faire en cas de négligence? Inscrivez-vous pour gérer efficacement vos parties communes à usage restreint.

Colloque : les réformes en copropriété **13 novembre en personne**

Le gouvernement a adopté le projet de loi 16 pour réformer le droit de la copropriété divise. Les nouveautés sont nombreuses et touchent à tous les aspects de la vie en copropriété. Déclaration de copropriété, assemblées, entretien du bâtiment, gouvernance et assurances seront tous au programme. Venez découvrir le contenu de la loi 16 et son impact sur votre syndicat.

Conférence : **bornes de recharge pour véhicules électriques** **16 novembre**

Étant synonymes d'une augmentation des dépenses communes liées à l'électricité, les bornes de recharge pour véhicules électriques posent un problème pour un nombre croissant de copropriétaires. Plusieurs immeubles sont non adaptés pour recevoir des bornes de recharge et nécessiteront des travaux afin de prévoir un espace pour des bornes pour plusieurs, voire pour tous les résidents. À combien s'élève la facture pour ces travaux? Qui paiera la facture d'électricité?

Les véhicules électriques représentent le futur de l'industrie de l'automobile. Pour assurer la valeur de votre immeuble, songez dès aujourd'hui aux bornes électriques.

Les maisons de ville en copropriété : **comment ça marche?**

23 novembre
Les maisons de ville en copropriété, parfois appelées copropriétés horizontales, ont souvent des modes de fonctionnement spécifiques. Assurance, entretien et travaux majeurs sont autant de sujets qui seront traités dans cette formation.

Aire commune : comptabilité et finances **7 décembre**

Cet événement exclusif aux membres vous permet de poser vos questions aux experts concernant les états financiers, les budgets, les déclarations fiscales ou toute autre question qui vous vient à l'esprit.

Préparation pour une cause aux petites créances **14 décembre**

Cette formation vous guide et vous aide à préparer votre cause aux petites créances. Quoi faire? Quoi ne pas faire? Par où commencer? Nos experts vous aident à structurer votre cause, à créer une demande crédible et vous expliquent les réalités des petites créances.



Inscription et information au rgcq.org

LA FRAUDE LIÉE AU PAIEMENT DES FOURNISSEURS

L'histoire de Louise, administratrice de copropriété

Les syndicats de copropriété, au même titre que les entreprises, font appel à de nombreux fournisseurs de service. Que ce soit pour l'entretien ou la réfection, le paiement des factures des fournisseurs est une réalité bien vivante, ainsi qu'un terrain fertile pour les fraudeurs partout dans le monde. Le Québec n'y échappe pas et plusieurs cas ont été rapportés en 2021.

QU'EST-CE QUE LA FRAUDE AU PAIEMENT DES FOURNISSEURS?

Ce type de fraude vise à intercepter un paiement dû à un fournisseur en se faisant passer pour l'une ou l'autre des parties impliquées, afin de détourner l'argent.

COMMENT LES FRAUDEURS S'Y PRENNENT-ILS?

Le fraudeur m'a contactée par courriel en se faisant passer pour un employé de mon fournisseur, raconte Louise. Il m'a demandé de modifier les coordonnées bancaires du paiement et si possible de payer rapidement. J'ai regardé la facture et le spécimen de chèque et je n'ai rien vu qui clochait. La facture était au bon montant et avec la bonne description des travaux. Pleine de bonne volonté et satisfaite du travail effectué, j'ai changé les numéros de compte et j'ai procédé au paiement de 3 500 \$. Ce n'est que quelques semaines plus tard, lorsque le fournisseur m'a contactée pour me demander si je pensais pouvoir régler la facture bientôt que j'ai compris. On venait de se faire frauder et je n'avais rien vu.

COMMENT EST-CE POSSIBLE?

Les recherches concernant la fraude que le syndicat de copropriété de Louise a subie ont démontré que le fraudeur avait d'abord contacté le fournisseur. Il s'est fait passer pour un membre du syndicat qui a prétexté avoir perdu la facture et il a demandé qu'on lui envoie une copie à son adresse courriel personnelle, afin d'accélérer le traitement de celle-ci. Le fournisseur qui avait effectivement une facture impayée pour le syndicat la lui a renvoyée sans se douter de rien. Une fois la facture en main, le fraudeur avait tout ce qu'il lui fallait pour tenter d'intercepter le paiement.

En y regardant attentivement, l'adresse courriel avait une petite variante. Un simple *i* de trop difficile à déceler. L'heure de réception du courriel en pleine nuit est également apparue suspecte lors de l'analyse. Finalement, le numéro de téléphone du fournisseur dans le courriel n'était plus en service. Quant à lui, le spécimen de chèque était tellement bien falsifié que Louise n'y a vu que du feu.



Est-ce que Louise aurait pu éviter de tomber dans le piège?

Oui, en prenant les précautions suivantes :

- Utiliser les coordonnées présentes à son dossier pour contacter le fournisseur et valider avec lui la demande;
- Demander à un autre administrateur de regarder la demande avec elle avant de payer;
- Ne pas accepter de payer le jour même.

Maintenant bien au fait de cette fraude, Louise sera dorénavant sur ses gardes si :

- De la pression est exercée pour payer rapidement;
- Un changement de compte bancaire est demandé;
- L'adresse courriel et le numéro de téléphone utilisés diffèrent de ceux dans ses dossiers;
- Après entente finale, le montant de la facture est revu à la hausse.

« Otonom Solution, tient à vous rappeler que le paiement électronique des fournisseurs est un outil simple et sécuritaire qui facilite la vie de bon nombre d'administrateurs, mais que comme avec tout mode de paiement utilisé, la vigilance est de mise. »

Jean Salvador, président
Otonom Solution,
plateforme de paiement pour l'immobilier

Subvention pour l'installation de bornes de recharge dans des copropriétés existantes



Le gouvernement du Québec offre une subvention pour les syndicats de copropriétaires qui voudraient faire installer des bornes de recharge pour véhicules électriques. Cette subvention peut couvrir jusqu'à 50 % des dépenses admissibles pour des montants allant jusqu'à 25 000 \$. Si votre syndicat pense à effectuer ces travaux prochainement, vous pouvez obtenir plus de détail sur ce programme sur le site du gouvernement consacré aux véhicules électriques, à l'adresse suivante :

<https://vehiculeselectriques.gouv.qc.ca/rabais/multilogement/programme-remboursement-borne-recharge-multilogement.asp>



Licence RBQ : 8312-3349-20

LES CONSTRUCTIONS



Réfection d'enveloppe de bâtiment

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

450 621-2120

info@constructionstremco.com

www.constructionstremco.com

CONSULTEK

EXPERT - CONSEIL

Fernand Lemay T.P.

Science du bâtiment

consultek@cgocable.ca

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

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

NETTOYAGE
ScrubAir

Prendre rendez-vous en ligne
nscrubair.ca

**AVEZ-VOUS PENSÉ
À FAIRE NETTOYER VOTRE
CLIMATISEUR MURAL?**

Nettoyage Scrub Air offre le service de nettoyage de climatiseur mural.



Contactez-nous
514 824-4118

LJT AVOCATS

DEPUIS 40 ANS,
LJT AVOCATS ACCOMPAGNE LES ENTREPRENEURS
DANS LEURS PROJETS D'AFFAIRES

Nouveauté

Sortie de la 3^e édition du
Guide des Assemblées
disponible chez Wilson Lafleur

rédigé par M^e Yves Papineau
avocat en droit de la copropriété
ches LJT Avocats
en collaboration avec M^e Christine Gagnon

DISPONIBLE DÈS MAINTENANT
www.wilsonlafleur.com

Guide de procédure et de fonctionnement
des assemblées
des copropriétaires – 3^e édition

Christine Gagnon et Yves Papineau



ÉDITIONS YVON BLAIS

Affaires et acquisitions - Copropriété - Litige civil, commercial et familial - Droit du travail
Financement - Technologies - Droit Commercial - Communications et marketing - Successions
Immobilier et construction - Propriété intellectuelle - Protection des renseignements personnels
Vie privée et accès à l'information

514 842.8891
www.ljt.ca

Maintenir la valeur de nos appartements en copropriété

MICHEL PARADIS, AVOCAT ET PRÉSIDENT DU RGCQ RÉGION DE QUÉBEC

LE MARCHÉ IMMOBILIER québécois ne cesse d'étonner, ces jours-ci, par sa vitalité et l'augmentation des prix. Mais, si on y regarde de plus près, notre marché des copropriétés usagées cache-t-il un vice inhérent? Nos unités de copropriétés valent-elles vraiment ce que les vendeurs et leurs courtiers veulent obtenir pour leur revente?

Un acheteur avisé, surtout s'il habite lui-même en copropriété, devrait se préoccuper des éléments suivants, dans l'ordre :

1. L'état des assurances de la copropriété (primes, franchises, fonds d'autoassurance);
2. L'état du fonds de prévoyance (ce qui reste à remplacer et les sommes détenues au fonds);
3. L'état général physique de l'immeuble (la propreté, l'absence d'une multitude de réparations apparentes à faire, la décoration des parties communes à jour, tous des signes d'une bonne ou mauvaise gestion interne);
4. Le fonctionnement du conseil d'administration (constance ou portes tournantes, conseil actif? présence de procès-verbaux, etc.);
5. La présence d'une firme de gestion responsable du bon fonctionnement;
6. L'absence de conflits légaux au sein de la copropriété dans les dernières années;
7. La situation environnant l'immeuble (constructions possibles juste à côté, bruits);
8. La qualité des matériaux dans l'unité.



Coordonnées de M^e Michel Paradis :
Téléphone : 418 925-7100
Courriel : quebec@rgcq.org

Si on attribue une note de 25 points aux trois premiers facteurs, et de 5 à chacun des autres, un acheteur avisé ne devrait pas acheter à fort prix dans un immeuble qui a une note de moins de 75 et ne pas acheter du tout si la note est inférieure à 60.

Malheureusement, peu d'acheteurs sont suffisamment avisés pour faire de telles analyses avant d'acheter. Ils se fient au vendeur et surtout aux courtiers (qui, pour faire un bon travail, doivent avoir fait leurs devoirs pour bien connaître la copropriété où ils veulent vendre ou acheter).



NCV 30^{ans}

Les experts en nettoyage
de conduits de ventilation

Le meilleur savoir-faire;
les meilleurs experts!

Marie-Claude Côté

Directrice administrative
et copropriétaire



Téléphone : 418 847-5556 p.102
Cellulaire : 418 953-0610
marieclaud@ventilation-ncv.com
Sans frais : 1 800 567-5557
ventilation-ncv.com 



RBQ-8109-4518-48



Info RGCCQ
Québec

Les mauvaises surprises attendent ces acheteurs quand ils emménagent et dans les premières années qui suivent. Que font-ils? Ils essaient de revendre leur appartement, à perte, en se disant : « plus jamais en condo ». Nous voyons actuellement trop de gens dans cette situation et nous en sommes extrêmement préoccupés.

La première préoccupation des administrateurs et des copropriétaires doit être : que devons-nous faire pour maintenir la bonne valeur de nos unités et de notre immeuble ? Rappelons que les appartements des immeubles bien gérés seront les premiers à s'écouler dans le marché actuel et les seuls à s'écouler, dans un marché plus difficile. 

Note finale : Nous tenons à rendre hommage au regretté François G. Cellier qui nous a aidés toutes ces années dans la rédaction de nos textes pour *Condoliation* et qui a été un élément essentiel de cette publication. Il manquera certainement au monde de la copropriété québécoise.

gicainc.
thermographie

Spécialiste en bâtiment • Gérance de projets

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

Gestion de Copropriété de la Capitale inc.



Ghislaine Thériault
Présidente

info@gestiondelacapitale.com 2500, Boul. Jean-Perrin, bureau 201
www.gestiondelacapitale.com Québec QC G2C 1X1
418 624-1991

TOITURES 4 SAISONS

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



COMMERCIAL - INDUSTRIEL
INSTITUTIONNEL - RÉSIDENTIEL

445, rue des Canetons, Québec (Québec) G2E 5X6
Téléphone : 418 527-1314
Télécopieur : 418 527-1148
www.toitures4s.com

Vivez dans la TRANQUILLITÉ D'ESPRIT

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

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

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

SERIE Notre système à son meilleur

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



**Avec installation certifiée

Service CLÉ-EN-MAIN pour copropriétés

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



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



Demandez une soumission

Conçu et fabriqué au Québec avec grand souci écologique

Fier membre de :  

water-protec.com



Délais pour l'étude du fonds de prévoyance

PAR **ADRIEN VALLAT**
CONSEILLER PRINCIPAL
– RECHERCHE ET ANALYSE, RGCCQ

QUESTION : Quand dois-je obtenir l'étude du fonds de prévoyance pour mon syndicat? Un des administrateurs affirme qu'il faut l'avoir avant 2023, mais je pense que la date butoir est plus lointaine. Nous ne sommes pas sûrs non plus des modalités de mise à jour. Pouvez-vous m'aider à y voir plus clair?

RÉPONSE : Les délais liés à l'étude du fonds de prévoyance suscitent beaucoup d'interrogations parmi nos membres. Le sujet est d'autant plus complexe que la date limite exacte pour obtenir une étude du fonds de prévoyance n'est pas encore connue. En effet, elle dépendra de la date d'entrée en vigueur du règlement sur les études du fonds de prévoyance. Les consultations autour de ce règlement ont débuté et nous espérons qu'un projet de règlement sera déposé cet automne. Cela nous amènerait à une entrée en vigueur au cours de l'hiver. Néanmoins, aucune date précise ne peut être avancée.

Malgré le flou qui règne autour du règlement, les délais découlant de cette entrée en vigueur, eux, sont clairs. Les syndicats auront jusqu'à trois ans pour obtenir leur étude du fonds de prévoyance à partir de l'entrée en vigueur du règlement. Le compte à rebours pour ces trois ans n'a donc pas encore démarré. Par conséquent, il sera permis d'obtenir votre étude du fonds de prévoyance après 2023.

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

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



désormeaux
patenaude inc.

Société de comptables
professionnels agréés

514 437-8800
info@dpcpa.ca
www.dpcpa.ca



AKISENS

Gestion des risques |    

La solution **complète** pour **protéger**
votre immeuble contre les dégâts d'eau!

www.akisens.com

• 1.844.333.7018

CONDOS | HÔTELS | RÉSIDENCES DE PERSONNES ÂGÉES | ENTREPRISES

Quant à savoir s'il vaut mieux attendre avant d'obtenir votre étude du fonds de prévoyance, le RGCQ vous invite à ne pas remettre cette tâche au dernier moment. Les difficultés rencontrées par les syndicats à l'approche des dates butoirs pour obtenir la description des parties privatives et l'évaluation du coût de reconstruction devraient inciter à la prudence. L'étude du fonds de prévoyance est une démarche plus longue et plus délicate que les deux autres exigences. De nombreuses firmes spécialisées ont déjà des carnets de commandes bien remplis pour 2022.

Les modalités précises de mise à jour de l'étude seront aussi définies dans le règlement, mais on sait déjà que les syndicats devront rafraîchir leur étude tous les cinq ans, au plus. La forme et le contenu de ces mises à jour ne sont pas encore connus. Cependant, ces mises à jour seront bienvenues pour permettre au syndicat d'ajuster ses cotisations en fonction de l'évolution des composantes de l'immeuble et des conditions du marché. L'augmentation récente du prix des matériaux démontre l'intérêt d'actualiser régulièrement les calculs pour des travaux planifiés à long terme.

Enfin, le dernier délai à retenir pour l'étude du fonds de prévoyance est de dix ans. Il correspond à la durée maximale prévue par la loi pour rattraper un déficit dans le fonds, comme établi au cours de la première

étude du fonds de prévoyance. Concrètement, si le professionnel qui réalise l'étude constate qu'il n'y a pas assez d'argent dans le fonds pour faire face aux travaux majeurs et aux remplacements à venir, il soumettra au syndicat un plan de cotisation pour faire en sorte que ce déficit soit résorbé dix ans plus tard. La mise à jour de l'étude, cinq ans plus tard, sera l'occasion d'ajuster la cible à atteindre, mais le délai de dix ans continuera de s'écouler sans repartir à zéro.

Tous les membres du RGCQ seront informés des avancées autour du règlement et de sa date précise d'entrée en vigueur pour que vous puissiez vous préparer dans les meilleures conditions à ces changements. ▣

DÉLAIS POUR L'ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE

TROIS ANS à partir de l'entrée en vigueur du règlement : limite pour obtenir l'étude du fonds de prévoyance

CINQ ANS après l'obtention de l'étude : limite pour mettre à jour l'étude du fonds de prévoyance

DIX ANS après l'obtention de l'étude : limite pour combler le déficit du fonds de prévoyance

ProTech IB
Division sciences du bâtiment

LE GÉNIE-CONSEIL AU SERVICE
DES COPROPRIÉTAIRES

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

EXPERTISE TECHNIQUE

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

OPTIMISATION DES COÛTS

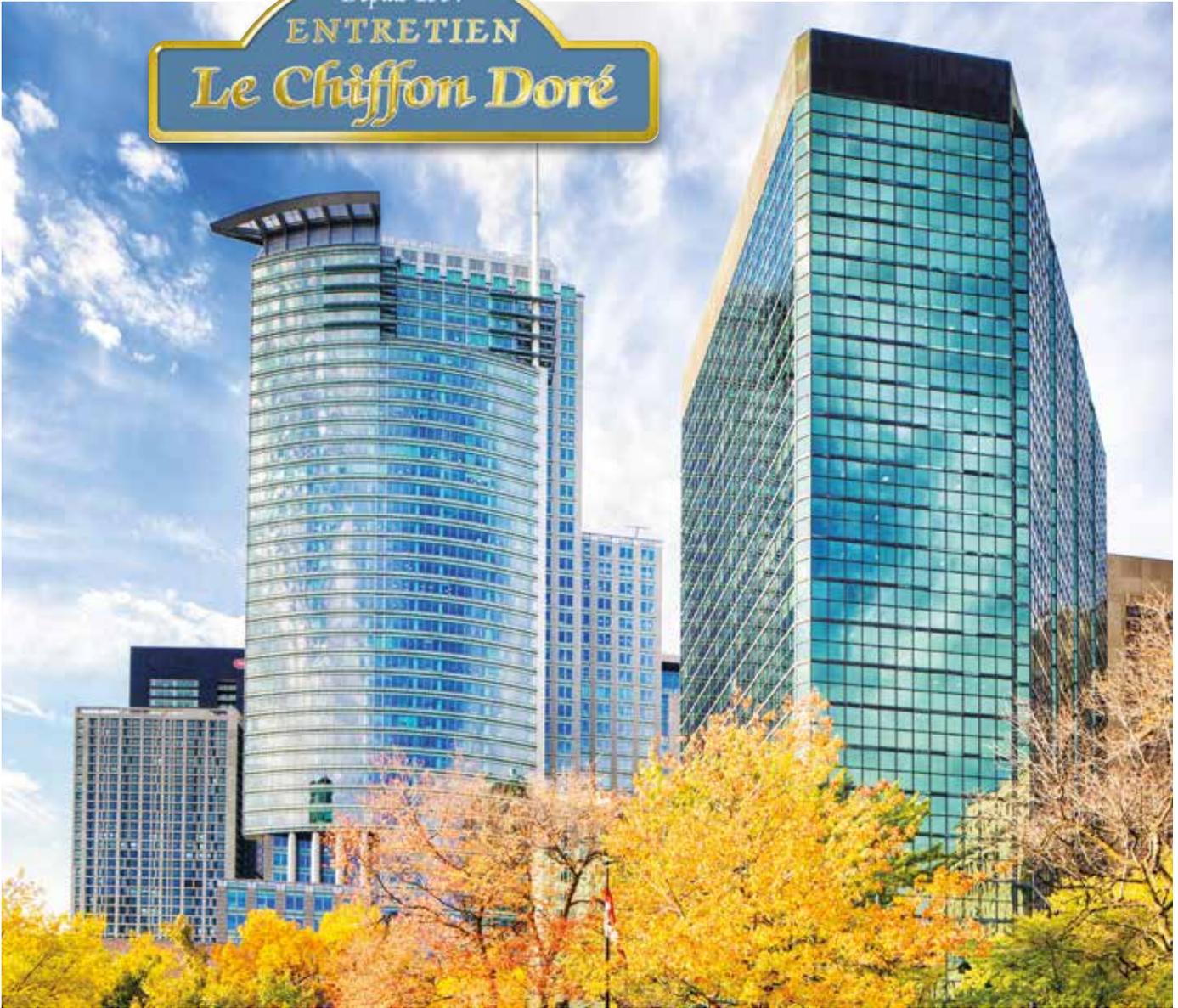
- Inspection de toiture
- Plans et devis pour soumission
- Contrôle qualité et surveillance de travaux
- Gestion de projet clef en main



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

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

Depuis 1997
ENTRETIEN
Le Chiffon Doré



« Nous sommes les spécialistes de l'entretien ménager des aires communes à Montréal et les environs »

Si vous avez des questions contactez nous!

514 325-0825

www.chiffondore.com | info@chiffondore.com



Michel Mancini,
secrétaire du RGCQ
région de l'Outaouais

LA SIGNATURE D'UN HOMME INTÈGRE ET RÉSILIENT

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

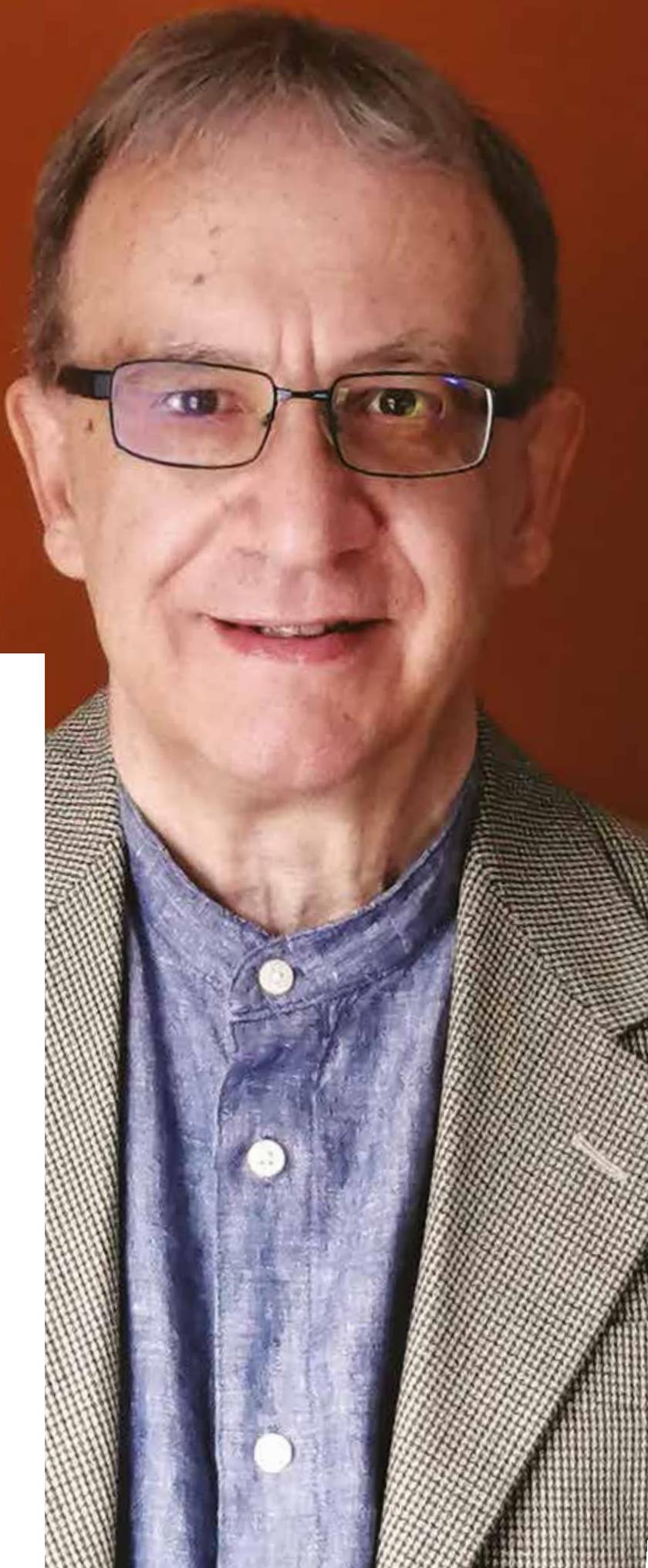
**Travailleur infatigable, résilient,
débrouillard et perfectionniste,
Michel Mancini a soif d'apprendre.**

SA CURIOSITÉ indéfectible lui a permis d'atteindre différents paliers d'excellence. Confronté à plusieurs défis pendant sa carrière passée chez Postes Canada, il a transposé cette expérience au RGCQ région de l'Outaouais, où il chemine depuis 2010 à titre bénévole.

L'homme signe une chronique dans le magazine *Condoliation*. Ses textes abordent divers aspects liés à la copropriété divise. Les sujets traités ne sont pas avares de détails, où le « diable » se cache, bien souvent. Cet appétit manifeste à exposer (au grand jour) ce qui se trame entre les lignes ajoute une touche à ses écrits.

L'APPEL D'OTTAWA

Montréalais d'origine italienne, Michel Mancini a été à l'emploi de Postes Canada de 1975 à 2008. Sa carrière a pris une autre tournure, en 1995, lorsqu'il s'est établi en Outaouais, afin d'y travailler comme gestionnaire à la formation (à Ottawa) pour cette société de la Couronne. Le poste était taillé sur mesure pour lui. D'abord parce qu'il est parfaitement bilingue et structuré de nature, mais aussi en raison d'aptitudes pour assimiler des notions parfois complexes.





Loi 16 – Pour toutes les copropriétés au Québec



Faites appel à des spécialistes qui ont produit des centaines de rapports depuis plus de 15 ans !

Toutes les copropriétés nécessitent un fonds de prévoyance et un carnet d'entretien



spa@stpierreassociés.com
514-596-1992
www.stpierreassociés.com



Fini les cauchemars de dégâts d'eau

Avec le système intelligent NOFLO, l'entrée d'eau domestique de l'habitation sera toujours fermée, sauf en présence des occupants.

NOFLO, c'est :

- 1 ou 2 valve(s) motorisée(s).
- Une centrale de commande.
- Des boutons d'arrêt d'urgence.
- Des détecteurs de mouvement.
- Des détecteurs de fuite sans fil et discrets.
- Une application mobile de surveillance.



noflo.ca 579 372-1027



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

Daniel Delorme **450 680-1698**

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

www.odysseeaquatique.com



Plus de **10** années d'existence



Plus de **30** experts à votre service

✉ 5160 Boulevard Décarie,
Montréal, QC H3X 2H9

✉ info@sequoias.ca
☎ +1 514-564-2200

www.sequoias.ca



PORTRAIT — MICHEL MANCINI, SECRÉTAIRE DU RGCQ RÉGION DE L'OUTAOUAIS

Il devenait ainsi responsable de la formation opérationnelle, à savoir celle qui touche les commis au triage du courrier, les facteurs, les camionneurs et les superviseurs. Ses tâches couvraient l'essentiel des effectifs que l'on retrouve chez son ex-employeur. Il devait donc être adéquatement préparé pour chacun des projets à gérer, afin de maintenir une crédibilité auprès du personnel.

LE CONCEPT LEAN

Pour avoir été successivement commis et superviseur, il avait une bonne idée de la réalité propre à ces deux postes clés. N'empêche, il devait être en mesure d'aller au-delà des problèmes pour les résoudre, et même innover pour insuffler une productivité accrue. Michel Mancini a notamment été appelé à former des employés au concept Lean, qui repose sur une gestion dite « sans gaspillage », où tout est utilisé au bon endroit au bon moment, afin d'augmenter l'efficacité sur le terrain et d'en récolter les économies d'échelle.

Après une carrière bien remplie dans un milieu enrichissant à plusieurs égards, il a joint le CA du RGCQ région de l'Outaouais en tant qu'administrateur, deux ans après avoir pris sa retraite. Il y amenait un bagage professionnel non négligeable. « Comme la plupart des retraités, je souhaitais occuper mes temps libres », raconte Michel Mancini. Pourtant, il ne connaissait rien à la copropriété divise, même s'il était copropriétaire depuis plusieurs années déjà. De simple administrateur, il a tour à tour exercé les fonctions de secrétaire, président et vice-président, pour ensuite redevenir secrétaire pour de bon.

En lisant sa propre déclaration de copropriété, *Code civil du Québec* et dictionnaire en main, il s'est retrouvé au cœur d'un labyrinthe et d'une course à obstacles. Il y a eu un « choc culturel », car la nomenclature du droit de la copropriété lui était totalement inconnue. Au fil du temps, l'homme est passé d'élève à expert en cette matière. Au point d'être conférencier lors de colloques.

DES CHAPITRES FÉDÉRÉS

Le RGCQ région de l'Outaouais a connu un parcours irrégulier depuis sa création, en 2008, mais il a survécu. Pourquoi? Parce que plusieurs volontaires ont tenu le coup dans les moments plus difficiles, dont Michel Mancini lui-même. De nos jours, ce chapitre jouit de solides assises et compte sur bon nombre d'adeptes dans cette région. Plusieurs syndicats de copropriétaires s'y réfèrent, pour être en phase au regard des nouveaux paramètres qui balisent la copropriété divise au Québec.

Bâtie pour durer et renforcer son statut de joueur dominant, dans un secteur d'activité qui l'est tout autant, cette organisation poursuit une tradition d'excellence en s'appuyant sur trois chapitres forts, chapeautés par le RGCQ provincial, au sein duquel tous sont représentés. Chaque décision prise se veut constructive et profitable pour les parties en présence. S'ajoute à cette cohésion une nouvelle gouvernance, qui devrait souder davantage les liens entre elles.

Quand c'est le premier du mois et que vos loyers et frais de condos sont totalement automatisés!



LES PREMIERS DU MOIS N'ONT JAMAIS ÉTÉ AUSSI **SIMPLES** CE N'EST QUE DU **BONHEUR**!

- ✓ Vous n'avez plus à vous déplacer aux banques
- ✓ Vous n'avez plus à faire des relances interminables ou à gérer des erreurs
- ✓ Vous n'avez plus à manipuler des chèques
- ✓ Vous aurez tous vos encaissements sur le compte bancaire à la première heure



Alors pourquoi se compliquer la vie?

www.otonomsolution.com

+1 855-686-6661

L'ÉCRITURE : UN PRIVILÈGE

Pour Michel Mancini, écrire est un « privilège ». La langue française permet d'entrer dans un univers où tout peut s'exprimer, à la condition d'en maîtriser les bases et les contours. En tant qu'ex-formateur, il a rédigé des centaines de pages à des fins pédagogiques, en s'inspirant d'ouvrages rédigés en anglais. Mais depuis qu'il signe une chronique dans le magazine *Condoliation*, cette passion pour l'écriture a pris une autre dimension.

Cette règle s'applique à la copropriété, dont la littérature est à la fois substantielle et complexe. Ses lectures comprennent d'innombrables ouvrages écrits par les avocats émérites

Yves Joli-Coeur et Yves Papineau. Dans tous les cas, il les a lus au moins trois fois, car pour un non-juriste, difficile de tout comprendre à la première tentative, dit-il.

« L'écriture s'enrichit d'abord par la lecture, en ce sens que maîtriser un champ de savoir est une première étape essentielle, afin d'être capable d'en restituer le contenu. À mon avis, il faut le connaître à 150 %, car sa compréhension optimale permettra la rédaction d'un texte clair et accessible à tous », **croit-il.**

AUTODIDACTE

S'il n'a aucun diplôme universitaire, Michel Mancini aurait aimé pousser plus loin ses études et travailler à l'Organisation des Nations Unies (ONU), en tant qu'interprète. Il avait les atouts pour réussir ce pari, étant donné ses trois langues parlées couramment, à savoir le français, l'anglais et l'italien. « Je suis devenu polyglotte sans trop faire d'efforts. J'imaginai ajouter d'autres langues à mon arsenal, par exemple l'espagnol et le russe », explique-t-il. En somme, il représente le modèle par excellence de l'autodidacte.

Sans faire de bruit ni attirer l'attention outre mesure, le secrétaire du RGCQ région de l'Outaouais est un allié indéfectible. Sa valeur se mesure à la qualité du travail qu'il accomplit dans cette organisation. Fidèle soldat et collaborateur loyal depuis toujours, sa contribution au mieux-être de la copropriété est indéniable. À l'instar d'autres bâtisseurs qui ont jeté les bases d'une organisation solide et fiable, en Outaouais, Michel Mancini pourra un jour se regarder dans le miroir et dire : mission accomplie! 



FORMA+
Division Réfection de béton

Une expertise incontestable

Projets de type clé en main :

- Démolition robotisée
- Réfection de stationnements
- Coffrage
- Réfection de balcons de béton
- Restauration d'enveloppes de bâtiments
- Soutènement de structures
- Application de membranes d'étanchéité
- Réparation de fissures par procédé d'injection
- Installation de systèmes de drainage

FORMA+
PLUS FORTS, ENSEMBLE

450 664.4989

MAGMA
RÉFECTION DE BÉTON

Anciennement

RBQ : 5784-1280-01



GESTIONNAIRE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

! AVIS IMPORTANT

Le syndicat doit tenir à la disposition des copropriétaires le carnet d'entretien de l'immeuble et faire une étude du fonds de prévoyance.

La prévention des sinistres passe par un **BON CALENDRIER D'ENTRETIEN**.

- ✓ Air climatisé / Thermopompe
- ✓ Échangeur d'air
- ✓ Système de ventilation
- ✓ Conduits de sécheuses
- ✓ Systèmes de chauffage
- ✓ Nettoyage microbiologique
- ✓ Décontamination, désinfection
- ✓ Éradication des moisissures



AVANT



APRÈS



Roussso™
air climatisé • thermopompe • ventilation

RESPIREZ UN AIR MEILLEUR!

1 855 492-3125

roussso.ca | info@roussso.ca

RBQ: 5670-9462-01

ing. Ordre
des ingénieurs
du Québec





Experts en sinistre indépendants

À LA RESCOUSSE DES ORPHELINS D'ASSURANCE

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Un nouveau marché est en pleine expansion dans le domaine de la copropriété divisée : celui des experts en sinistre indépendants.

CE MOUVEMENT découle des franchises d'assurance de plus en plus élevées, qui placent plusieurs syndicats de copropriétaires en situation d'autoassurance. Cela se produit lorsque le coût pour faire réparer les dommages - à la suite d'un sinistre - est inférieur au montant à déboursier pour payer la franchise (déductible).

En pareille situation, l'assureur du syndicat n'est pas impliqué au dossier. Par conséquent, il ne dépêchera pas d'expert en sinistre sur les lieux sinistrés. Il faut se rappeler que jusqu'à concurrence du montant maximal de la franchise, une compagnie d'assurance ne versera pas un sou en indemnisation.

L'V AU CŒUR DE L'ACTION

Le cabinet Laguë Vary Verreault & Associés (LVV) est un de ceux qui ont développé,

Une même règle s'applique à tous les experts en sinistre : le respect d'un code de déontologie imposée par la Chambre de l'assurance de dommages, dont ils sont membres. Ils doivent agir comme des intervenants neutres et impartiaux, avec pour mission d'enquêter pour établir la cause d'un sinistre, et veiller à ce que toutes les parties impliquées reçoivent les indemnités auxquelles elles ont droit. Cela inclut toutes les clauses de base et complémentaires prévues dans un contrat d'assurance. L'expert en sinistre a non seulement un devoir d'information, il peut aussi appuyer un assuré dans le cadre d'un recours que ce dernier intenterait contre un tiers.

récemment, un service d'experts en sinistre (privé) entièrement consacré aux syndicats de copropriétaires. Ce département compte aujourd'hui une trentaine de clients, un chiffre qui est appelé à croître. « Nos services sont modulés en fonction des besoins qui varient d'une situation à l'autre », nous dit Linda Collin, une experte en sinistre à la tête de ce nouveau service offert chez LVV.

Les prestations données par un expert en sinistre indépendant existent (déjà) dans d'autres sphères d'activité. Notamment dans le domaine du transport ou de la construction, où certains assurés peuvent également se retrouver orphelins d'assurance. « Dans une situation de ce genre, nous recevons le mandat directement d'une entreprise, qui pourrait être une copropriété », explique pour sa part Mathieu Sirois, expert en sinistre chez Crawford & Compagnie.

PERTINENCE

Pourquoi faire appel aux services d'un expert en sinistre? Tout d'abord parce qu'il est formé pour enquêter et déterminer la cause d'un sinistre. Il remontera aux sources pour en établir l'origine. Est-ce qu'il a été causé par le bris d'un tuyau situé à l'intérieur d'un mur? Si tel est le cas, est-ce que la déclaration de copropriété désigne ce tuyau comme une partie commune ou privative? Est-ce qu'il venait tout juste d'être réparé par un tiers? Qui était présent lors du sinistre? Le copropriétaire, un invité ou un locataire?

Prenons l'exemple des tuyaux flexibles d'alimentation d'un lave-vaisselle, communément appelés *speedway* (raccord flexible), qui risquent d'être affectés par le chlore émanant des contenants de poudre à récurer (ex. : Ajax et Comet). En temps normal, ces produits doivent être entreposés dans un endroit aéré, mais bien souvent, ils se retrouvent dans l'armoire située sous l'évier d'une cuisine. En pareil cas, les tuyaux précités se corroderont et céderont éventuellement. « On pourra alors attribuer la responsabilité (ou la faute) du dégât d'eau à l'occupant d'un appartement », souligne Mathieu Sirois.

RECOURS AU TRIBUNAL

Advenant une faute (article 1074.2 du *Code civil du Québec*) imputable à un copropriétaire, l'expert en sinistre pourrait faire une grande différence dans le cadre d'un règlement. Après avoir reconstitué les faits et la nature des dommages, il transmettra un rapport à la compagnie d'assurance du copropriétaire visé. « Nous sommes appelés à gérer plusieurs litiges de ce genre. Sur une vingtaine de dossiers traités, environ 80 % ont été réglés à la faveur du syndicat. Cela veut dire que les assureurs se sont rétractés », confirme Linda Collin. Seulement deux dossiers devront être entendus à la Cour du Québec - Division des petites créances, ajoute-t-elle.



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



NOUS DESSERVONS

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

**NOUS SOMMES
NUMÉRO 1
AU QUÉBEC**

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

WWW.LAUCANDRIQUE.COM

514 871-1234

INFO@LAUCANDRIQUE.CA

EXPERTS EN SINISTRE INDÉPENDANTS

Un expert en sinistre indépendant n'est pas à l'emploi d'un assureur, bien que ce dernier puisse recourir à ses services. Tout syndicat de copropriétaires peut mandater un expert en sinistre indépendant, afin de gérer un sinistre dont le montant des dommages est inférieur à la franchise. Il se référera entre autres à la déclaration de copropriété, afin de prendre connaissance des définitions propres aux parties communes et privatives, et lire le contenu du règlement de l'immeuble. Il peut aussi agir comme intermédiaire entre le syndicat et un copropriétaire. Advenant que ce dernier soit responsable d'un sinistre, cet expert agira en toute neutralité et professionnalisme, ce qui évitera une possible confrontation entre les parties impliquées. « Ainsi, un copropriétaire ne se sentira pas brusqué par ses administrateurs, si ces derniers devaient lui en incomber la faute », détaille Linda Collin. Cela favorisera un climat de bonne entente au sein d'une copropriété, et fera en sorte que les mises en demeure soient envoyées (le cas échéant) aux bonnes personnes.

Il faut savoir qu'en règle générale, les assureurs des copropriétaires ne paient plus la franchise du syndicat, lorsqu'un sinistre prend naissance dans leur condo. À moins que le syndicat puisse démontrer la responsabilité du copropriétaire concerné. Pour ce faire, un syndicat devra prouver cette responsabilité, et aller ensuite défendre sa cause au tribunal. Dans certains cas, les administrateurs d'une copropriété n'ont ni le temps ni l'énergie pour entreprendre cette démarche.

Les honoraires d'un expert en sinistre valent leur pesant d'or, car un syndicat pourrait en récupérer le quintuple, voire plus. Leur taux horaire varie. Certains proposeront un forfait, moyennant une enveloppe budgétaire d'un certain montant.



La franchise élevée de votre police d'assurance vous laisse seul à administrer un sinistre sous franchise, faites appel aux experts en sinistre de chez Crawford pour gérer le dommage tout en explorant les possibilités de recours et ainsi limiter votre perte.



Contactez :
Reclamationscondo@crowco.ca

Les experts en sinistre indépendants ont toujours existé. Mais à la différence de ceux qui sont embauchés par une compagnie d'assurance, que l'on qualifie d'experts en sinistre internes limités aux dossiers gérés par leur employeur, l'indépendant travaille avec qui il veut. Jadis reconnu comme un spécialiste appelé à résoudre des dossiers complexes, par ses connaissances techniques plus poussées, il personnifie désormais l'entrepreneur libre d'aller où bon lui semble.

Mais comme l'expert en sinistre connaît le langage des assureurs, son intervention pourrait éviter à un syndicat d'en arriver là.

TEMPS ET ÉNERGIE

La gestion d'un sinistre exige du temps. Il faut requérir les services d'un évaluateur et d'un entrepreneur, et s'assurer que le protocole d'assèchement des lieux sinistrés (s'il s'agit d'un dégât d'eau) est conforme aux normes en vigueur. Et que le montant facturé pour les prestations offertes soit juste et équitable. À titre d'exemple, certaines compagnies de nettoyage après sinistre déploient un trop grand nombre de séchoirs, si bien que la facture peut monter en flèche. De même, un entrepreneur pourrait proposer des travaux inutiles.

Il apparaît évident que mandater un expert en sinistre est d'une grande pertinence, notamment en copropriété divise. Les administrateurs gèrent un bien collectif. Ils doivent donc prendre tous les moyens utiles et nécessaires pour assurer l'entretien, mais aussi la conservation de l'immeuble dont ils ont la responsabilité. Il n'y a donc aucun risque à prendre en cette matière, car il en va de l'investissement de tous les copropriétaires concernés. □

Peu importe les sommes d'argent en cause, requérir les services d'un expert en sinistre pourrait être payant, plus spécifiquement au regard de l'article 1074.2 du Code civil du Québec.

De nos jours, la plupart des assureurs de copropriétaires ne paient plus la franchise du syndicat, advenant qu'un sinistre prenne sa source dans leur appartement. À moins qu'on puisse faire la preuve d'une faute commise par un copropriétaire.

GESTION IMMOBILIÈRE **GESTION DE COPROPRIÉTÉS**
CONSULTATION GRATUITE **POUR LES SYNDICATS EN DIFFICULTÉ**

ÉQUIPE BILINGUE / bilingual team
8304 Chemin Devonshire, # 240, Montréal, QC, H4P 2P7
Tél : 514.341.8827 Fax : 514.341.8825 www.condo-vision.com

SoluBéton

Imperméabilisation - Réparation - Injection

Solutions d'étanchéité pour béton!

- Réparation de membranes de stationnement
- Injection de fissures polyuréthane et époxy
- Réparation de béton
- Membranes d'étanchéité
- Drains français

514.504.1132
info@solubeton.com
www.solubeton.com
R.B.O. 5643-1299-01

Vos professionnels
en fonds de
prévoyance et en
valeur aux fins
d'assurance

Québec | 418 650-1459
Montréal | 514 349-0010

info@gdaec.ca
www.gdaec.ca



**VOUS CHERCHEZ
UN FOURNISSEUR
DE SERVICE
EXPERT EN
COPROPRIÉTÉ?**

**FAITES
CONFIANCE
AUX MEMBRES
CORPORATIFS
DU RGCQ!**

**MEMBRE
CORPO**

Trouvez des
centaines d'entreprises
pour répondre
à vos demandes!



**EN QUELQUES CLICS,
EFFECTUEZ UNE RECHERCHE
PAR MOT CLÉ, PAR RÉGION
ET PAR TYPE DE SERVICE**



RGCQ

REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

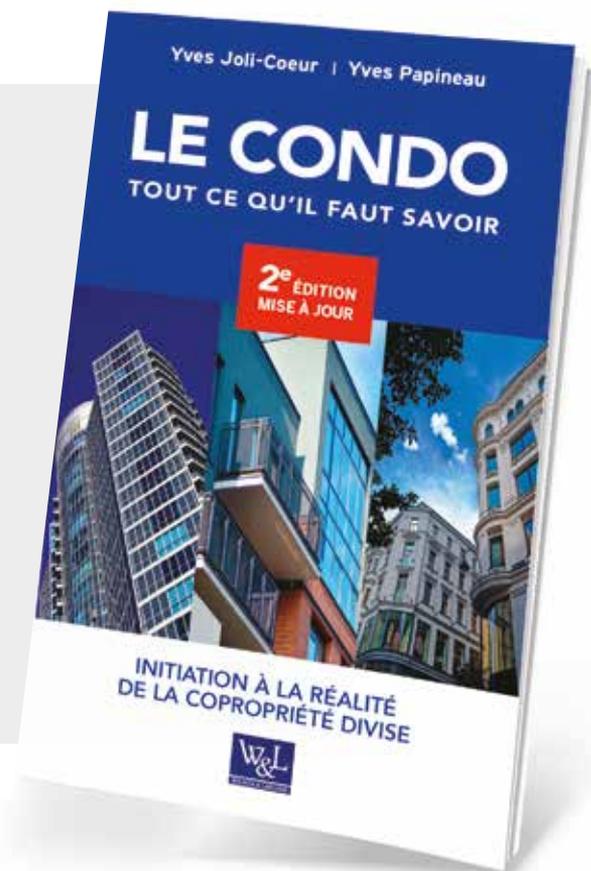
Rendez-vous au www.rgcq.org

Collection « Tout ce qu'il faut savoir »

La copropriété démystifiée et revampée

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

La mise à jour des ouvrages issus de la collection « Tout ce qu'il faut savoir » se poursuit. Après avoir revampé celui qui traite de l'assurance en copropriété, un deuxième volume consacré au condo fait à son tour l'objet d'une révision. Cet exercice était devenu nécessaire, en raison de l'adoption des projets de loi 141, 16 et 41.



LA LOI est omniprésente dans notre environnement immédiat. Elle balise nos faits et gestes et trace les lignes à ne pas franchir. Il en va ainsi dans un État de droit, afin d'imposer à tous des comportements logiques et cohérents. Nos sociétés sont donc régies par un code de conduite, auquel la copropriété divise n'échappe pas.

MICROCOSME

Ce concept d'habitation collective représente un microcosme sociétal, au sein duquel cohabitent des individus qui doivent, eux aussi, respecter un cadre législatif le régissant. Dans ce contexte, l'ouvrage *Le condo Tout ce qu'il*

faut savoir, premier d'une série qui en comprend six, a dû faire l'objet d'une actualisation. On y a ainsi apporté les ajustements, les ajouts et les modifications nécessaires, pour le rendre conforme à une loi évolutive.

Son contenu ratisse large, puisque d'une certaine manière, il annonce les couleurs des cinq autres ouvrages issus de la même collection. En fait, l'ouvrage fait un survol des différents volets propres à la copropriété divise,

notamment ceux liés à la gouvernance, à l'assurance et aux transactions d'un syndicat de copropriétaires.

TRANSPARENCE ACCRUE

À titre d'exemple, le projet de loi 16 a prévu de nouvelles mesures pour rendre les transactions plus transparentes, afin que les éventuels acquéreurs d'un condo soient mieux protégés.

Le condo *Tout ce qu'il faut savoir* a été mis à jour par le RGCQ, en collaboration avec la librairie Wilson & Lafleur. Ce livre répond à un besoin fondamental, raison pour laquelle le RGCQ a pris l'initiative d'en actualiser le contenu. Les ouvrages de cette collection s'adressent à un public tant néophyte qu'averti.

Sur cette question, ce livre fait état du nouvel article 1791.1 du *Code civil du Québec* et le résume comme suit : « Les acomptes versés à un constructeur ou à un promoteur, en vue de l'achat d'une fraction en copropriété divise, doivent être protégés entièrement par un plan de garantie, une assurance, un cautionnement, un dépôt dans un compte en fidéicommissaire (ex. : celui d'un notaire) ou une combinaison de ces moyens. Advenant l'annulation de la vente, les acomptes doivent être remis au promettant acheteur. »

En légiférant sur ce volet, le législateur a notamment voulu empêcher, lors d'une vente sur plan, que les acomptes soient entièrement utilisés pour financer la construction d'une copropriété. Il arrive qu'un entrepreneur ne puisse pas terminer son projet, pour mille et une raisons, dont une faillite. Les acheteurs se retrouvent dès lors sans recours pour récupérer leur argent, car l'entreprise n'est plus solvable ou a carrément disparu.

L'ARTICLE 1068.1

Par ailleurs, l'article 1068.1 du *Code civil du Québec*, qui fait l'objet d'une consultation publique lancée par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, devrait entrer en vigueur (cette année) par règlement du gouvernement. Il prévoit, entre autres, que « Celui qui vend une fraction doit, en temps utile, remettre au promettant acheteur une

attestation du syndicat sur l'état de la copropriété, dont la forme et le contenu sont déterminés par règlement du gouvernement. » Le syndicat dispose d'un délai de 15 jours, afin de remettre cette attestation au copropriétaire qui en fait la demande.

D'autres notions liées à l'étude du fonds de prévoyance (FDP) et au fonds d'autoassurance ont également fait leur apparition. L'étude pourrait devenir obligatoire à partir de cette année, après publication d'un règlement du gouvernement. Quant au fonds d'autoassurance, il prendra effet le 15 avril 2022. Dès lors, tout syndicat de copropriétaires devra le constituer, à hauteur de la franchise la plus élevée, en excluant celles pour tremblement de terre et inondation.

INQUIÉTUDE

L'assurance en copropriété est une source d'inquiétude pour l'avenir à court et moyen terme. Les copropriétés orphelines d'assurance représentent une tendance lourde. L'étau se resserre et plusieurs syndicats de copropriétaires en font les frais. Par conséquent, l'ouvrage rappelle à tout acheteur d'obtenir l'heure juste avant d'acquiescer, notamment en ce qui a trait à l'historique de sinistralité d'une copropriété.

Les syndicats sous-assurés représentent un autre talon d'Achille. Si la loi les oblige à assurer leur immeuble, sa valeur de reconstruction n'est pas toujours adéquate.

Yves Joli-Coeur et Yves Papineau, avocats émérites et coauteurs du livre *Le condo Tout ce qu'il faut savoir*, ont pu compter sur la collaboration de l'avocat Richard LeCouffe, qui a procédé à sa réécriture. Chacun des six chapitres qu'il contient a été actualisé et bonifié.

**VOTRE SPÉCIALISTE INDÉPENDANT
DE L'ASSURANCE COPROPRIÉTÉ**

514 374-9944 POSTE 229
INFO@GAUDREAUASSURANCES.COM
GAUDREAUASSURANCES.COM

Gaudreau 
Assurances

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES
ET SERVICES FINANCIERS

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Une équipe de professionnels
à votre service !

NOS SERVICES SE DÉCLINENT EN TROIS ÉTAPES

ÉTAPE 1

Relevé de l'état actuel de l'immeuble
(parties communes exclusivement)

Les relevés (inspections)
se font du 1^{er} mai au 30 novembre
de chaque année

ÉTAPE 2

Réalisation du carnet d'entretien

Celui-ci contient :

1. L'historique de la copropriété depuis sa naissance
2. La liste des principaux travaux, réparations, ou remplacement jusqu'à ce jour
3. Intégrer notre relevé de l'état actuel de l'immeuble intégrer le coût de reconstruction de l'immeuble par un évaluateur agréé
4. Établir un échéancier sur 5 ans pour l'exécution des travaux d'entretien, réparations ou remplacements à effectuer

ÉTAPE 3

Établir un fonds de prévoyance

Tous nos inspecteurs sont membres en règle de l'Association des Inspecteurs en Bâtiment du Québec (A.I.B.Q).

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

Gérald Smith
Inspecteur Agréé
en bâtiments

Nizar Nofal
Ingénieur, membre
de l'Ordre des Ingénieurs
du Québec.

Rhéal Galarneau
Inspecteur Agréé
en bâtiments
Estimateur en bâtiments

Carnet d'entretien.condos
info@ce.condos
450 445.6285



www.ce.condos

LANCEMENT
LE CONDO
TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR

Pour prévenir les risques qu'un syndicat ne soit pas suffisamment couvert, en cas de sinistre, l'adoption du projet de loi 141 (en 2018) a prévu une nouvelle obligation : faire évaluer cette valeur de reconstruction par un évaluateur agréé indépendant, au minimum tous les cinq ans. L'acquéreur devrait exiger une preuve de cette évaluation faite en bonne et due forme.

Les éventuels acheteurs devraient aussi vérifier le montant des franchises imposées par un assureur. Et est-ce que les fonds de prévoyance et d'autoassurance sont suffisants? Autre question fondamentale : y a-t-il des réclamations à répétition pour dégâts d'eau? Auquel cas le syndicat concerné est-il en train de se « noyer », ironise l'ouvrage? Les réponses à fournir feront peut-être partie du document d'attestation à venir, en vertu de l'article 1068.1.

Pour toute question relative à l'assurance en copropriété, l'ouvrage dirige le lecteur vers le livre intitulé *L'assurance condo Tout ce qu'il faut savoir*, qui traite davantage de cette question. Véritables guides de l'utilisateur comparable à la collection « Que sais-je », lancée en 1941 en France, « Tout ce qu'il faut savoir » est indispensable pour ceux qui veulent y voir plus clair en copropriété divise, et le cas échéant, faire l'acquisition d'un condo en toute connaissance de cause. □

- Réception des parties communes
- Fonds de prévoyance
- Plan de gestion de l'actif
- Carnet d'entretien

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

AGRÉÉE
RGCQ
 FONDS DE PRÉVOYANCE

cossettetouchette.com

PCIG
CARMON
 ÉVALUATEURS AGRÉÉS
 CHARTERED APPRAISERS

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

T 514.365.6664, poste 205
 C 514.944.3950
 F 514.365.9271

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

David Ménassé, Adm.A
 Président

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

Une équipe de professionnels à votre écoute et à votre service

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

netcor
 ENTRETIEN MÉNAGER

CONFIANCE ET STABILITÉ DEPUIS 33 ANS!

Du Ménage bien Fait Avec le Sourire!

YVES MONETTE | 514-783-1460 | WWW.NETCORPLUS.CA



Le condo
Tout ce qu'il faut savoir
 (2^e édition)



L'assurance condo
Tout ce qu'il faut savoir
 (2^e édition)

La collection « Tout ce qu'il faut savoir » comprend six ouvrages sur la copropriété divise, qui sont disponibles aux éditions Wilson & Lafleur. Les deux premiers ont été mis à jour. Les quatre autres feront eux aussi l'objet d'une réécriture sous peu.



Instaltech

Portes et fenêtres

division immeuble multi-logements

POURQUOI FAIRE AFFAIRE AVEC INSTALTECH POUR VOTRE IMMEUBLE?

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



Conseil Administration

2 avis



il y a un mois

Aspects positifs : Ponctualité, Qualité,
Rapport qualité-prix, Réactivité

29 condos au 136 Thorncliffe à Rosemère. Instaltech GL a fait un super travail professionnel, bien dirigé. Les copropriétaires sont contents. Pas besoin de chercher ailleurs, Fortement recommandé, vous ne serez pas déçus



Audette Dionne

Les condos Thorncliffe

Instaltech

133, Ch des Anglais Mascouche QC J7L 3N8

Bur: 450.417.7889 - FAX: 450.325.1727

www.instaltech.ca



RBQ 5612-4811-01

Majorité plafonnée

Résoudre le casse-tête de la gouvernance dans les petites copropriétés

On décrit parfois la démocratie comme étant la tyrannie de la majorité.

PAR ADRIEN VALLAT

LA FORMULE ILLUSTRE le fait que la minorité est obligée d'accepter les décisions qui ont été prises par le plus grand nombre, sans égard à leurs opinions. C'est aussi le cas en copropriété, même si des majorités renforcées sont prévues au *Code civil du Québec* pour les décisions les plus importantes du syndicat. Cependant, on sait qu'en copropriété, le nombre de voix n'est pas calculé en fonction du nombre de personnes, mais bien des valeurs relatives de chaque fraction. Il arrive donc parfois qu'une seule personne possède la majorité des voix. Dans ce cas, ce n'est plus la tyrannie de la majorité, mais bien

celle d'un individu que les autres copropriétaires peuvent subir. L'assemblée finit par être contrôlée par une personne et les autres copropriétaires ne peuvent que croiser les doigts en espérant que ce copropriétaire majoritaire a les intérêts du syndicat à cœur.



UN GARDE-FOU EFFICACE

Avant la réforme du *Code civil du Québec* de 1994, ce problème était souvent résolu à l'intérieur même des déclarations de copropriété où cette situation pouvait se présenter. Bien souvent, on haussait les majorités nécessaires pour éviter justement qu'un seul copropriétaire puisse décider seul.

Depuis la réforme, l'article 1101 du *Code civil du Québec* invalide « toute stipulation de la déclaration de copropriété qui modifie le nombre de voix requis pour prendre une décision prévue par le [chapitre sur la copropriété divisé d'un immeuble] ». Retour à la case départ? Pas tout à fait.

En effet, le législateur a prévu cette situation et ajouté un article pour éviter que les décisions du syndicat soient prises par un individu. L'article 1091 du *Code civil du Québec* prévoit, dans les copropriétés de moins de cinq fractions, que lorsqu'un copropriétaire détient la majorité des voix, ce nombre est réduit en assemblée à la somme des voix des autres copropriétaires présents ou représentés. Concrètement, au moment de l'assemblée, aucun copropriétaire ne pourra détenir la majorité des voix. Sans ce garde-fou, la situation serait courante dans les petites copropriétés de deux ou trois unités en particulier. Attention, cela ne signifie pas que les quotes-parts sont modifiées. Le calcul des charges communes se fait toujours en fonction des valeurs relatives initiales, l'ajustement n'est fait que pour calculer les voix au cours de l'assemblée.

UNE FAILLE DANS LA RÈGLE?

En temps normal, l'application de l'article 1091 est relativement simple et permet donc de gérer efficacement la plupart des assemblées dans les petites copropriétés et d'éviter les problèmes. Les choses se corsent lorsque la réduction des voix mène à des impasses en assemblée, souvent au détriment de l'immeuble. Quand les

copropriétaires ne s'entendent pas sur la direction à prendre, les travaux à effectuer ou les augmentations de charges communes, l'absence de majorité claire peut envenimer la situation. C'est dans ces situations conflictuelles que l'on retrouve généralement les querelles d'inter-

prétation autour de l'article 1091. Par exemple, si une fraction représente plus de la moitié des voix en assemblée, mais qu'elle est la propriété de deux indivisaires (comme des conjoints), faut-il encore ajuster les majorités en assemblée?

ENFIN UNE SOLUTION FIABLE POUR RÉPONDRE AUX NOUVELLES EXIGENCES COPROPRIÉTÉ (LOIS 16 ET 141)

OBTENEZ

- Évaluation des valeurs assurables (immeuble et améliorations privatives)
- Description des parties privatives
- Étude du fonds de prévoyance avec carnet d'entretien
- Registres obligatoires

ET LA PAIX D'ESPRIT !

RD3C INC

514-554-3222
rd3c.com

spe
VALEUR ASSURABLE

1-800-227-5257
spevaleurassurable.com

La Cour supérieure a rendu un arrêt en 2018 à ce sujet. Dans cette affaire, deux conjoints, copropriétaires indivisaires d'une unité représentant 60 % des droits de vote, ont plaidé que l'article 1091 ne s'appliquait pas à leur situation. En effet, aucun copropriétaire ne possédait la majorité des voix, puisque leur quote-part était divisée en deux. La Cour leur a donné raison, concluant que « en l'espèce, aucun des indivisaires ne détient réellement un nombre de voix qui lui assure le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, justifiant la réduction prévue à l'article 1091 C.c.Q. Le fait que les demandeurs soient un couple marié, susceptible de voter de la même manière, ne change pas ce constat ».

Selon M^e Bruno Bourdelin, avocat au cabinet Therrien Couture Joli-Coeur, « cet arrêt doit être interprété dans les circonstances exceptionnelles de l'affaire et au vu de l'urgence de dénouer l'impasse ». Il ajoute que « les juges ont souligné le caractère très spécifique de la situation, alors que des travaux majeurs sont nécessaires pour garantir l'intégrité de l'immeuble ».

Néanmoins, cet arrêt illustre la position inconfortable des copropriétaires minoritaires dans ces situations. En effet, si le défendeur, minoritaire, avait eu un voisin propriétaire unique de son unité, sans indivisaire, l'article 1091 aurait été appliqué sans débat. Au contraire, en présence d'un indivisaire, il ne peut qu'accepter les décisions prises à la majorité par les indivisaires d'une autre unité pour tout le syndicat. Pour le copropriétaire minoritaire, la situation change du tout au tout, sans qu'il ait son mot à dire.

Quand les copropriétaires ne s'entendent pas sur la direction à prendre, les travaux à effectuer ou les augmentations de charges communes, l'absence de majorité claire peut envenimer la situation.

S'agit-il pour autant d'une faille à combler dans la législation? Pas nécessairement, selon M^e Bourdelin : « Dans cet arrêt, les indivisaires sont des conjoints et on peut penser que leurs intérêts sont similaires, sinon identiques. Mais on retrouve aussi des situations où les indivisaires sont les héritiers d'une même succession ou des associés dans une compagnie. Dans ces cas-là, il est plus fréquent qu'ils votent différemment. »

Plus largement, cette affaire met en lumière les enjeux de gouvernance dans les petites copropriétés. La conservation de l'immeuble est la raison d'être du syndicat et les travaux majeurs devraient être la priorité de tous les copropriétaires pour protéger leur investissement et leur qualité de vie. □



Fournisseur officiel des professionnels de la maintenance

1 877 451 7467

www.sanbec.ca

PRODUITS | SOLUTIONS | SIMPLICITÉ



**Vous devez
entreprendre
des travaux pour
l'entretien de votre
copropriété ?**



RÉSIDENTIEL



**Protégez votre investissement et exigez
la garantie **Qualité Rénovation** pour vos
petits et gros projets de rénos!**

- ✓ Inspections tout au long des rénovations
- ✓ Protection de vos acomptes
- ✓ Couverture d'une partie commune ou privative
- ✓ Protection contre les vices cachés et vices de construction
- ✓ Exécution des travaux en cas de défaut de votre entrepreneur
- ✓ Garantie transférable en cas de revente



1 800 956-7526
residentiel@acq.org
acqresidentiel.ca

Garantir la qualité!

PROBLÈME DE FENÊTRE?

L'ALTERNATIVE AU
REEMPLACEMENT

LE GROUPE 
FENESTRA

MULTI-RÉSIDENTIEL
INSTITUTIONNEL
COMMERCIAL

REMISE À NEUF
PORTES & FENÊTRES

CALFEUTRAGE

ENVELOPPE DU BÂTIMENT

(514) 993-3333

groupefenestra.com