

# CONDOLIAISON

REVUE D'INFORMATION DU REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC Vol. 18 | N°3 | Automne 2017

SERIEZ-VOUS  
COUVERT ADVENANT  
UN SÉISME?

ASSURANCE  
EN COPROPRIÉTÉ :  
À L'AUBE D'UNE  
RÉFORME GLOBALE

ENTREVUE AVEC  
M<sup>e</sup> FRANÇOIS BIBEAU  
PRÉSIDENT DE LA CHAMBRE  
DES NOTAIRES DU QUÉBEC

COLLOQUE  
DE PARIS 2017  
TAPIS ROUGE  
POUR LE QUÉBEC



ENVOI DE PUBLICATION  
CONVENTION # 42063014



JOIGNEZ-NOUS  
SUR FACEBOOK

**SERVICE  
24 h**

Depuis 1957

***Desjardins***   
SÉCURITÉ DU BÂTIMENT

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

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

[info@desjardinsalarmes.qc.ca](mailto:info@desjardinsalarmes.qc.ca)

RBQ 2733-8649-71

## QUALITÉ ET ÉQUITÉ DANS LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE



**DEPUIS QUELQUE TEMPS**, la protection accrue des acheteurs résidentiels s'imisce dans tous les débats. Du moins, lorsque le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (*Garantie GCR*) fait partie des discussions. Or, le 11 mai dernier, elles ont atteint un autre niveau lors d'un colloque présenté à l'Hôtel Gouverneur Place Dupuis. Sa thématique traitait d'un enjeu crucial, à savoir la *Qualité et l'équité pour les acheteurs de résidences neuves*.

Ce colloque a permis d'alimenter des échanges constructifs, c'est le cas de le dire, notamment à propos des injustices vécues par plusieurs acquéreurs de condos neufs. La suite des choses fera-t-elle en sorte que ces acheteurs soient mieux protégés? Il le faudra tôt ou tard, car un petit retour en arrière nous apprend que l'équité n'a jamais été au rendez-vous. À tout le moins pour un certain nombre d'acquéreurs, qui ne sont pas couverts par *Garantie GCR*, le seul administrateur autorisé du Plan depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Le principal manque dans le Règlement actuel du Plan de garantie touche les bâtiments résidentiels comportant cinq unités superposées, ou plus, qui ne sont pas pris en charge par *Garantie GCR*. Or, l'élément central du colloque portait, justement, sur la possibilité d'étendre la garantie à cette catégorie d'immeuble. Pourquoi discriminer des consommateurs qui, somme toute, ont investi une part importante de leur patrimoine dans un appartement?

Cela dit, la France a beaucoup à nous apprendre en matière de garanties résidentielles. À ce chapitre, elle a instauré un régime de protection novateur en 1978, soit l'assurance décennale. Olivier Brane, un éminent juriste et professeur de droit à Paris, est venu en présenter les grandes lignes durant ce colloque. Valide pendant 10 ans, elle est souvent associée à l'assurance dommage-ouvrage, qui ne couvre pas la responsabilité d'un constructeur, mais plutôt l'immeuble bâti.

En cas de pépin lié à une construction, un agrandissement ou une rénovation résidentielle, l'assurance dommage-ouvrage indemnise rapidement le préjudice causé à un particulier, un conseil syndical (syndicat de copropriétaires) ou un promoteur. Puis, des recours sont entrepris contre les assureurs en responsabilité civile décennale, à laquelle les constructeurs et leurs sous-traitants doivent souscrire. Olivier Brane confirme que cette formule a fait ses preuves.

Pour tout dire, le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs est arrivé à la croisée des chemins. Notre législateur devra forcément en modifier les contours, autrement l'industrie de la construction résidentielle risque d'être passablement ébréchée, en raison d'une perte de confiance de la part du grand public. Il faudra en tenir compte, afin d'éviter un scénario qui pourrait avoir des conséquences négatives, tant sur le plan social qu'économique.

Bonne lecture!

**Yves Joli-Coeur**, avocat émérite  
Secrétaire général du RGCO

## BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

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

A7 SERVICES  
DRAINAGE QUÉBÉCOIS  
FENÊTRES MAGISTRAL  
GMA CONSULTANTS  
GROUPE ATWILL-MORIN  
I PLOMBERIE  
LE GROUPE VERTDURE  
LES CONSTRUCTIONS TREMCO  
MAÇONNERIE RICHARD TREMBLAY  
NORMANDEAU GESTION IMMOBILIÈRE  
NOVO GESTION  
ONESTA BÂTIMENT CONSEIL  
PREMIÈRE GÉNÉRALE CANADA  
PRICEWATERHOUSECOOPERS S.R./S.E.N.C.R.  
PRO-SEC  
ROUSSO NETTOYAGE MICROBIOLOGIQUE  
RVE RECHARGE VÉHICULE ÉLECTRIQUE  
SA CONSTRUCTION  
THERMOS MAXIMUM  
VEXTERMINATION

## REMERCIEMENTS

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



[www.rgco.org](http://www.rgco.org)

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

## BILLET

# L'ASSURANCE POUR COPROPRIÉTÉS, C'EST COMPLIQUÉ



L'ASSURANCE POUR COPROPRIÉTÉS est un charabia pour les non-initiés. Les courtiers et agents en assurance de dommages qui ne la maîtrisent pas, ou qui ne s'en soucient guère rendent un très mauvais service aux syndicats de copropriétaires. En écrivant ce billet, je me suis demandé combien d'entre eux ne sont pas assurés adéquatement.

De plus, combien de syndicats se voient imposer des primes et des franchises prohibitives, faute d'avoir appliqué les mesures préventives élémentaires dans la copropriété qu'ils administrent, notamment au chapitre des dégâts d'eau? Et combien de copropriétaires victimes d'un sinistre doivent, même s'ils n'en sont pas les responsables, réclamer des indemnités à leur propre assureur? Ils se trouvent dès lors à payer la franchise qui en découle, en plus de celle imputable à l'assurance du syndicat.

Ce type de réclamation relève d'un mécanisme instauré par l'industrie de l'assurance, qui fait en sorte que si les conditions sont réunies, elle balise la marche à suivre aux assureurs pour régler un sinistre en copropriété. L'ennui, c'est que le système mis en place fait sourciller plusieurs juristes, qui estiment que cela crée des injustices pour certains assurés. Par conséquent, la consultation sur l'assurance pour copropriétés, lancée par le ministère des Finances du 14 juillet au 29 août derniers, doit remettre de l'ordre dans un poste où les dérives se multiplient. Il faudra que toutes les parties impliquées cherchent à atteindre le bon équilibre, de sorte que l'assurance puisse y trouver une pérennité. Vous êtes cordialement invités à lire quelques textes que j'ai préparés sur le sujet.

Bonne lecture!

### François G. Cellier,

Rédacteur en chef du magazine *Condoliation*  
et responsable des communications du RGCQ

## LA MISSION DU RGCQ

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

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

Directeur général : Laurent Émery  
Directrice commerciale du RGCQ : Diane Ménard  
Direction artistique : Bernard Lamy Design graphique inc.  
Infographie et effets visuels : Sonia Bergeron, Sophie Bellemare, Gabriel Riva  
Imprimé au Québec

### Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec

Téléphone : 514 916-RGCQ (7427)  
Courriel : info@rgcq.org  
Portail : www.rgcq.org

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada

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



www.rgcq.org

# CONDOLIAISON

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

VOL. 18 | N°3  
AUTOMNE 2017



## SOMMAIRE

- 03 Éditorial
- 04 Billet
- 06 **Réforme de l'assurance pour copropriétés**  
Le RGCQ a déposé son mémoire
- 07 **Formation en assurance pour copropriétés**  
Un impératif pour le RGCQ
- 08 Pourquoi une réforme sur l'assurance en copropriété?
- 11 **Pierre J. Gravel**  
Un homme d'exception
- 12 Location de condos : une tendance lourde
- 15 Seriez-vous couvert en cas de séisme?
- 17 Louer son condo : est-ce rentable?
- 20 Partir d'une copropriété sans payer
- 23 Copropriétés en difficulté/France-Québec-Belgique
- 25 **Entretiens Jacques Cartier**  
Les condos dans tous leurs états
- 27 **Entrevue avec M<sup>e</sup> François Bibeau**  
Président de la Chambre des notaires du Québec
- 30 **Les devoirs et obligations d'un courtier immobilier**
- 33 Groupe Magma : construire sans complexes
- 37 **L'ESG UQAM et le RGCQ**  
Une association profitable
- 38 RGCQ provincial
- 41 Le RGCQ présente son nouveau portail
- 42 RGCQ Montréal
- 44 RGCQ Outaouais
- 45 RGCQ Québec
- 51 **Colloque de Paris 2017**  
La francophonie en mission
- 54 Une régie de la copropriété en Ontario
- 55 Le fonds de prévoyance en Colombie-Britannique
- 59 Otonom Solution
- 62 **Garantie GCR**  
Vers une couverture élargie?



# NOTRE VOLONTÉ

## SIMPLICITÉ, PERFORMANCE ET SÉCURITÉ

Nos experts en gestion de patrimoine offrent des solutions de placement pour que vous obteniez un rendement supérieur et fassiez fructifier le fonds de prévoyance de votre copropriété.

Ils maîtrisent les secrets pour optimiser la santé financière de votre immeuble, investir intelligemment votre argent et prévoir une gestion performante à long terme de vos acquis, tout en ayant le souci de vous simplifier la vie.

Ils ont accès à toute la force et l'expertise du réseau Desjardins.

**POUR BÉNÉFICIER DE L'ACCOMPAGNEMENT DE NOS EXPERTS,  
COMMUNIQUEZ AVEC :**

**Charles-Émile Paiement, B. Sc.**  
Conseiller Développement des affaires  
Représentant en épargne collective pour Desjardins Cabinet de services financiers inc.

514 376-7676, poste 7233222  
charles-emile.y.paiement@desjardins.com

514 376-7676  
1 877 335-7676  
www.caisseducoeurdelile.com



**Desjardins**  
Caisse du Cœur-de-l'Île



## Consultation sur l'assurance pour copropriétés

# LE RGCQ FAIT SES RECOMMANDATIONS

Le ministère des Finances a décidé d'agir en matière d'assurance pour copropriétés. Il a récemment lancé une consultation qui s'est déroulée du 14 juillet au 29 août derniers.

**LE RGCQ**, qui a maintes fois réclamé une révision des règles qui balisent l'assurance en copropriété, aura finalement été entendu par les instances gouvernementales. En plus d'appuyer cette démarche rendue nécessaire pour clarifier les choses en ce domaine, cet organisme a produit un mémoire qui a été remis au ministère des Finances.

Le document traduit l'opinion du RGCQ sur cette réforme en devenir. Il soumet également des idées qui ne sont pas abordées par le Ministère. Elles gagneraient à être adoptées, advenant l'annonce d'un projet de loi sur l'assurance pour copropriétés. L'objectif : que les modifications apportées soient équitables pour tous, à savoir les assureurs, mais aussi les syndicats de copropriétaires et les copropriétaires eux-mêmes. « Le législateur devra garantir un équilibre entre les parties concernées, de sorte que personne ne soit oublié dans cette réforme », clame Yves Joli-Coeur, avocat émérite et secrétaire général du RGCQ.

### Obligation d'assurance

Dans un premier temps, il est primordial que les compagnies d'assurance soient tenues d'assurer quelque copropriété que ce soit, comme c'est le cas dans le domaine de l'assurance automobile. On évitera ainsi que certains syndicats se retrouvent orphelins d'assurance, en raison d'une impossibilité à souscrire aux produits offerts. En second lieu, le législateur devrait aussi prévoir une présomption de couverture, laquelle est essentielle en ce qui a trait aux risques usuels et à certains autres types de couvertures. Il faudra en outre s'assurer que les agents et les courtiers d'assurance sont adéquatement formés, de sorte qu'ils puissent répondre aux besoins des syndicats de copropriétaires. À ce chapitre, seule une formation obligatoire sur l'assurance pour copropriétés pourra faire la différence.



Par ailleurs, le ministère des Finances ne peut pas passer à côté des copropriétés par phases, qui sont en croissance dans le paysage immobilier résidentiel québécois. Nombreux sont les projets développés selon ce montage juridique à être en situation précaire, car ils présentent un risque de ne plus être assurés. Chacun de ces immeubles a une valeur assurable importante, car la plupart d'entre eux sont érigés en édifice en hauteur. Par conséquent, le RGCQ souhaite mettre fin à cette incertitude. La décision d'y voir revient au ministère des Finances, plutôt qu'à celui de la Justice.

### Le fiduciaire

Le rôle du fiduciaire d'assurance, qui est également absent des propositions faites par le ministère des Finances, est une autre question qui devrait être traitée, estime le RGCQ. Il faudra tracer une ligne nette et précise à ce chapitre. Cela ne pourra se faire qu'en statuant, clairement, à quel moment le recours aux services d'un fiduciaire deviendra obligatoire. Il est impensable qu'en cas de perte importante, l'argent versé par l'assureur pour indemniser un sinistre ne soit pas placé dans un compte en fidéicommis. Nul doute que les recommandations du RGCQ contribueront à mieux protéger les copropriétaires, tout autant que leur patrimoine bâti. Il en va de la sauvegarde d'un concept d'habitation en pleine croissance au Québec. ▣





# Courtiers et agents en assurance de dommages pour copropriétés

## UNE FORMATION OBLIGATOIRE S'IMPOSE

**L'ASSURANCE** pour copropriétés est une bête qu'il faut apprivoiser. La Chambre de l'assurance de dommages (ChAD) s'est d'ailleurs penchée sur cette question en 2012. Et pour mieux comprendre la dynamique propre à l'assurance auprès des syndicats de copropriétaires, elle a mené un sondage très éclairant en 2015.

### Inquiétant

Ce sondage a révélé des choses préoccupantes, notamment que 49 % des répondants ignoraient si, au cours des trois à cinq dernières années, leur immeuble avait fait l'objet d'une « évaluation professionnelle », afin d'en déterminer la valeur de reconstruction. En outre, quelque 45 % d'entre eux ne connaissaient pas le « montant total » pour lequel il était assuré. La ChAD offre aujourd'hui une formation en assurance pour copropriétés. Parmi d'autres joueurs qui le font se trouve le cabinet d'avocats et de notaires de Grandpré Joli-Coeur.

Le RGCQ a lui aussi mené son propre sondage (en 2015) sur l'assurance pour copropriétés, en collaboration avec le courtier en assurance et services financiers Lussier Dale Parizeau, ainsi que le cabinet d'avocats et de notaires de Grandpré Joli-Coeur. Cette enquête avait elle aussi permis d'apprendre des choses stupéfiantes, par exemple qu'avant d'offrir un produit d'assurance aux syndicats qu'ils desservent, près de la moitié des courtiers et des agents en assurance de dommages n'ont jamais consulté la déclaration de copropriété d'un immeuble.

### Compétences lacunaires

Dans son mémoire produit à l'attention du ministère des Finances, dans le cadre de la consultation sur l'assurance pour copropriétés - qui s'est déroulée du 14 juillet au 29 août derniers -, le RGCQ est catégorique : « Les connaissances et les compétences des différents acteurs du domaine sont lacunaires. Autant les administrateurs que les courtiers et agents d'assurance ne disposent pas des informations nécessaires, afin d'assurer une couverture adéquate des copropriétés québécoises. »



### INFO +

À l'instar du RGCQ, la Chambre de l'assurance de dommages (ChAD) a elle aussi déposé un mémoire sur l'assurance pour copropriétés. Elle appuie la majorité des propositions faites par le ministère des Finances, qui a tenu une consultation sur l'assurance pour copropriétés du 14 juillet au 29 août derniers. « Les agents et les courtiers en assurance de dommages, ainsi que les experts en sinistres encadrés par la ChAD doivent pouvoir compter sur des règles claires en matière de copropriété, afin de remplir leurs obligations déontologiques adéquatement », a déclaré Maya Raic, PDG de la ChAD.

Lorsque des courtiers diligents repèrent des failles dans le contrat d'assurance d'un syndicat, et qu'ils suggèrent que ces lacunes soient corrigées, plusieurs administrateurs de copropriétés balaient leurs recommandations du revers de la main, au motif que régulariser la situation ferait augmenter le coût de l'assurance à payer. Ainsi, les courtiers et agents compétents se voient pénalisés par leurs collègues moins avertis. Il en résulte une concurrence déloyale.

### Le remède

Pour remédier à ce constat navrant et combien dommageable pour la copropriété québécoise, il est urgent d'agir. Les courtiers et agents d'assurance de dommages qui travaillent en copropriété doivent, absolument, être soumis à une formation pour en

comprendre la complexité. Seuls ceux qui l'auraient suivie seraient autorisés à agir comme expert-conseil auprès des syndicats de copropriétaires. « On éviterait ainsi des scénarios qui mettent en scène la double assurance et le défaut d'assurance », d'ajouter le mémoire. Il existe des exemples de formation obligatoire qui ont porté leurs fruits, dont celle sur la pyrrhotite, imposée aux courtiers immobiliers qui travaillent en Mauricie.

Le ministère des Finances devrait en faire autant en assurance de dommages pour copropriétés, croit le RGCQ, car il renforcerait ainsi la protection du public. L'absence de formation imposée aux courtiers, agents et experts en sinistre maintient au mieux une situation précaire et marquée par l'instabilité. □



# POURQUOI UNE RÉFORME SUR L'ASSURANCE EN COPROPRIÉTÉ?

Les problématiques en matière d'assurance pour copropriétés s'accumulent, en raison de l'incompréhension d'un produit complexe, notamment par plusieurs administrateurs de copropriétés, des courtiers et agents en assurance de dommages, ainsi que des experts en sinistre.

## Aviva se désiste

L'événement marquant des dernières années dans le domaine de l'assurance fut, sans contredit, le retrait d'Aviva des copropriétés. Deuxième joueur mondial en assurance auto, habitation et commerciale, l'entreprise ne voyait plus comment venir à bout d'un segment de marché imprévisible. « Malgré des augmentations de primes substantielles, notre portefeuille de copropriétés n'était plus rentable depuis sept ans », affirmait au magazine *Condoliation* (en 2015) Martin-Éric Tremblay, vice-président principal chez Aviva Canada pour le Québec et les provinces maritimes. Pourquoi ce retrait? Parce que les fonds de prévoyance sont insuffisants dans plusieurs copropriétés, en raison d'un mauvais encadrement législatif et financier.

À la demande de l'industrie de l'assurance et à la suite des multiples interventions du RGCCQ, le ministère des Finances a donc décidé d'y voir. Le gouvernement du Québec prévoyait déjà, dans son Plan économique de mars 2017, une réforme des règles applicables à l'assurance pour copropriétés. Actuellement, les règles au Québec ne sont pas suffisantes pour protéger correctement une partie du parc immobilier. Cette situation pourrait même nuire au développement de nouvelles copropriétés immobilières, un élément important pour l'économie du Québec, dit-on au ministère des Finances.

## Consultation

Cette réforme est pilotée par le ministère des Finances plutôt que celui de la Justice. Cela s'explique par sa mission relative aux institutions financières et au droit corporatif. Le ministère des Finances encadre le marché de l'assurance au Québec. Il chapeaute également l'Autorité des marchés financiers (AMF), qui joue elle aussi un rôle d'encadrement et d'information auprès du public en matière d'assurance.

On peut espérer que le ministère des Finances dépose un projet de loi sur l'assurance pour copropriétés, en novembre ou en décembre 2017. Il pourrait être adopté autour du mois d'avril 2018. Il faudra voir quelle teneur prendront les débats, qui suivent la période allouée à la consultation sur l'assurance pour copropriétés, qui s'est déroulée du 14 juillet au 29 août derniers.

Les constats actuels sur l'assurance pour copropriétés sont partagés par tous les acteurs du marché de l'assurance, dont les syndicats de copropriétaires, les gestionnaires de copropriété, les assureurs et les courtiers en assurance de dommages. Il faudra certes trouver des propositions consensuelles, afin de garantir un juste équilibre entre les obligations des acteurs impliqués dans l'assurance. Tous représentent une partie de la solution. □





# QU'EST-CE QU'UN FIDUCIAIRE D'ASSURANCE?



En cas de sinistre, et lorsque le but poursuivi par le syndicat est de réparer ou de procéder à la reconstruction de l'immeuble, la gestion adéquate de l'indemnité d'assurance versée par l'assureur du syndicat de la copropriété est primordiale.

Par M<sup>e</sup> Louis Dumont, notaire au cabinet de Grandpré Joli-Coeur

**L'OBJECTIF** est de s'assurer que la somme versée par l'assureur sera utilisée pour les fins auxquelles elle est destinée. C'est dans ces circonstances que le fiduciaire d'assurance intervient.

Son rôle consiste notamment à gérer l'indemnité d'assurance versée par l'assureur, à la suite d'un sinistre ayant causé des pertes importantes à un immeuble détenu en copropriété divise. On comprendra que le fiduciaire est une personne extérieure au syndicat, un tiers nommé par ce dernier. Le syndicat devra donc veiller à nommer à ce titre une personne qualifiée œuvrant en copropriété divise, ou toute autre personne habilitée par la loi pour agir en cette qualité.

## La nomination du fiduciaire

À la suite de l'inscription d'une déclaration de copropriété au registre foncier, il y a création d'un syndicat de copropriétaires, véritable personne morale au sens de la loi. Ce syndicat comporte deux organes pour la prise de décision, soit l'assemblée des copropriétaires et le conseil d'administration. Généralement, la charge de nommer le fiduciaire incombe au conseil d'administration, à moins que la déclaration de copropriété n'en dispose autrement. Il n'est donc pas nécessaire, en principe, de convoquer une assemblée des copropriétaires pour prendre une telle décision. Le conseil d'administration peut s'en occuper seul, sous réserve que la décision prise, à la suite du sinistre, soit de mettre fin à la copropriété.

La nomination de ce fiduciaire n'a pas à se faire avant la survenance d'un sinistre ayant entraîné des pertes importantes. En effet, une certaine pratique consistait à nommer un fiduciaire d'assurance dans la déclaration de copropriété, et à le rémunérer annuellement, même en l'absence de sinistre. Cette

façon de faire n'est ni obligatoire ni souhaitable. Nous retrouvons plutôt maintenant aux déclarations de copropriété divise des dispositions particulières. La plupart du temps, le conseil d'administration du syndicat peut conclure une entente, si besoin est et à la suite d'une perte importante. Cette entente, aux termes de laquelle la nomination du fiduciaire est confirmée et son mandat déterminé, devra être conclue avec un notaire, ou toute autre personne ou société habilitées par la loi à exercer une fonction de fiduciaire.

## Un fiduciaire qualifié

Le fiduciaire doit donc gérer des sommes importantes, et ce, de manière prudente et diligente. Dans l'état actuel de notre législation, les conditions requises pour exercer cette mission sont peu nombreuses, et il y a toujours le risque que des personnes non qualifiées « s'improvisent » fiduciaires. Les conséquences peuvent être graves pour les copropriétaires. Le syndicat ne doit pas perdre de vue qu'en cas de gestion déficiente de l'indemnité d'assurance, il n'aura pas de recours contre l'assureur. Ce dernier est dégagé de toute responsabilité dès qu'il transmet l'indemnité d'assurance au fiduciaire désigné. Imaginons, un instant, les conséquences advenant l'utilisation inefficace et inappropriée de ladite indemnité, voire en cas de détournement de celle-ci. Le seul recours alors possible pour le syndicat serait contre le fiduciaire, lequel pourrait bien être insolvable ni même assuré.

Il faut donc désigner un fiduciaire ayant une bonne connaissance des règles de fonctionnement d'une copropriété. Des habiletés comptables et des connaissances en droit immobilier et en droit des sûretés sont aussi à privilégier. Le fiduciaire doit par ailleurs être parfaitement indépendant. Membre d'un ordre professionnel et titulaire d'un compte en fidéicommis sont pour nous des attributs obligatoires. La suite de cette chronique sera publiée dans la prochaine édition du magazine *Condoliation*. □





Verrières I, II, III, IV et V.



# Nos précieux conseils et notre savoir-faire vous sécuriseront.

**Nouveau** | Programme d'assurance exclusif disponible!  
Demandez une soumission d'assurance auprès de notre équipe



 **Lussier  
Dale Parizeau**<sup>MD</sup>  
Assurances • Services financiers

**1 855 526-5243**  
[LussierDaleParizeau.ca/condo](http://LussierDaleParizeau.ca/condo)



# PIERRE J. GRAVEL HONORÉ PAR LE RGCQ

*Pierre J. Gravel a été nommé membre honoraire du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec, en reconnaissance de son implication et de sa contribution à l'avancée de la copropriété québécoise.*



**PIERRE J. GRAVEL** a reçu des honneurs mérités en avril dernier, à l'occasion du colloque printanier 2017 du RGCQ. L'événement portait sur *La gestion autonome des copropriétés*. Pour ceux qui ne le savent pas, l'homme est courtier en assurance de dommages depuis plus de 50 ans. À l'emploi du cabinet Lussier Dale Parizeau, où il s'est joint à une équipe aguerrie en 2002, il y est directeur de compte principal, mais aussi responsable de la gestion et de la coordination de l'assurance pour copropriétés. Au fil du temps, Pierre J. Gravel a développé une grande expertise en ce domaine.

Si l'état-major du RGCQ a souligné son apport considérable à la copropriété pendant plusieurs années, c'est en raison d'une propension à travailler sans relâche, d'un perfectionnisme et d'une rigueur sans faille, ainsi que d'une curiosité indéfectible qui fait la marque des grands. Ces qualités ont contribué à bâtir sa réputation. D'ailleurs, son employeur a reconnu « l'intégrité » qui le caractérise en toute circonstance, sans compter un « engagement » de tous les instants.

## Un allié depuis toujours

Fidèle compagnon du RGCQ depuis toujours, Pierre J. Gravel a voulu s'associer aux meilleurs, afin que la copropriété n'en soit que mieux servie. Il a donc pu naviguer en évitant les écueils d'un concept d'habitation fort complexe. Sa principale force se trouve dans une volonté continue d'apprendre, pour ainsi parfaire ses connaissances et offrir le meilleur de lui-même, que ce soit aux consommateurs ou à ses partenaires. En somme, Pierre J. Gravel propose une garantie qui ne s'achète pas, c'est-à-dire servir une clientèle en vertu des plus hauts standards possibles dans la profession.

« Au cours des dernières années, j'ai lu des dizaines de déclarations de copropriété intégralement, seule façon d'offrir le produit d'assurance adéquat aux syndicats de copropriétaires », dit-il. L'exercice est bien souvent fastidieux, mais combien nécessaire pour comprendre les nuances d'un document légal qu'il faut, parfois, décrypter avec l'aide d'un juriste. La copropriété comporte des ramifications multiples. Au final, il faut en faire ressortir l'image globale, afin d'avoir une vue d'ensemble à la fois claire et sans équivoque.

Lussier Dale Parizeau et Pierre J. Gravel ont une vision commune : assurer les copropriétés qui font leur devoir. Est-ce qu'elles ont un fonds de prévoyance suffisant? Sont-elles dotées d'un rapport d'état d'immeuble, d'une étude de fonds de prévoyance et d'un carnet d'entretien? Ces questions (et bien d'autres) figurent parmi celles qui sont posées aux syndicats. Rien ne doit être laissé au hasard, car les assureurs sont devenus passablement méfiants à l'égard des copropriétés. Ils ne veulent plus assurer des immeubles mal entretenus et qui ont « manqué d'amour », comme le dit Pierre J. Gravel.

Pour illustrer la résilience et l'obstination qui caractérise cet homme, je précise qu'une dégénérescence maculaire a hypothéqué sa qualité de vie il y a 18 ans. La suite des choses n'a pas été facile, mais il s'en est admirablement bien sorti. Cela dit, son handicap ne l'empêche surtout pas d'avoir développé une grande acuité visuelle au travail, et d'être alerte en permanence pour mieux servir les intérêts des copropriétaires québécois. Chapeau Pierre! ▣

Par François G. Cellier  
Rédacteur en chef du magazine *Condoliation*

# CONDOS À LOUER

## UN PHÉNOMÈNE QUI PREND DE L'AMPLEUR

### La location d'appartements en copropriété est une tendance lourde au Québec.

**CERTAINS PROMOTEURS** choisissent cette option, à défaut de vendre leurs unités. Plusieurs copropriétaires investisseurs contribuent, eux aussi, à faire gonfler les statistiques à ce chapitre. Mais comment les assureurs perçoivent-ils le phénomène? *Condoliation* en a discuté avec deux courtiers en assurance de dommages.

Vincent Gaudreau constate également qu'au Québec, louer un condo est un phénomène grandissant. Courtier en assurance de dommages chez Gaudreau Assurances, il affirme que malgré la présence de nombreux locataires dans une copropriété, « La plupart des compagnies d'assurance n'hésitent pas à couvrir les syndicats de copropriétaires concernés. Un assureur pourrait toutefois imposer des surprimes, advenant que l'immeuble compte au moins 40 % d'unités louées », dit-il. Mais si le taux de location atteint 70 %, assurer l'immeuble pourrait devenir beaucoup plus difficile, à moins d'accepter d'en payer le prix.

Par ailleurs, il sera plus facile d'assurer un copropriétaire bailleur, si ce dernier a déjà un domicile principal sur sa police. « Il pourrait également souscrire une couverture (sur une base individuelle) pour son condo loué, bien que cette façon de faire soit généralement plus coûteuse », précise Vincent Gaudreau. Cela dit, les copropriétaires bailleurs qui vivent à l'étranger sont plus problématiques pour un assureur.

#### Location à court terme

En outre, « plusieurs assureurs sont allergiques à la location à court terme de type Airbnb. Ils tournent le dos aux copropriétaires qui s'y adonnent. D'autres acceptent de couvrir ce risque, à la condition d'en avoir été informés pour ajuster la prime en conséquence. Celle-ci peut passer du double au triple », prévient David Guay, président d'Assurances AGS et courtier en assurance de dommages.

« La compagnie d'assurance Intact offre un nouveau produit depuis un certain temps. Celui-ci s'adresse aux propriétaires et copropriétaires bailleurs à court terme. Si ce type de location excède 30 jours par année, cet assureur devra être prévenu, car il appliquera une surprime », indique



David Guay. De plus, on recommande fortement à ceux qui annoncent leur résidence à louer sur des plateformes comme Airbnb, Kijiji et LesPAC, d'en aviser leur courtier ou leur assureur, pour maintenir en vigueur les garanties prévues au contrat d'assurance.

#### Un scénario qui pourrait mal tourner

Advenant un sinistre provoqué par des locataires installés à court terme dans un appartement, un assureur refuserait possiblement d'indemniser son propriétaire, si ce dernier ne l'avait pas avisé qu'il le louait à cette fin. Une situation de ce genre pourrait très mal tourner, à plus forte raison si les dégâts sont majeurs. « Il arrive aussi que des copropriétaires bailleurs et des locataires ne soient pas assurés. En cas de sinistre, quelqu'un devra pourtant payer la franchise du syndicat, qui pourrait s'élever à 25 000, 50 000, voire 100 000 \$ », annonce Vincent Gaudreau.

Qu'il s'agisse d'une location à court ou long terme, les parties impliquées devraient souscrire une assurance pour les biens, la responsabilité civile et les améliorations apportées aux parties privatives. Vincent Gaudreau rappelle qu'un syndicat peut obliger ses copropriétaires à s'assurer, et que ces derniers peuvent aussi imposer cette obligation à leurs locataires. En toute circonstance, mieux vaut que toutes les parties potentiellement impliquées dans un sinistre soient couvertes, afin d'éviter d'y laisser sa chemise. □



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

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

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

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

Nous offrons nos services à travers la province.



désormeaux  
patenaude inc.

1312 rue Sherbrooke Est  
Montréal, Qc H2L 1M2

514 522-2232, option 2

**ST-PIERRE**  
& ASSOCIÉS

SCIENCE DU BÂTIMENT

## INSPECTION FAÇADES ET PARCS DE STATIONNEMENT

L'INTÉGRITÉ DE VOTRE BÂTIMENT NOUS TIENT À COEUR !

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

### UN SERVICE DE PREMIÈRE QUALITÉ

- Inspection
- Rapport avec recommandations
- Certificat de sécurité



**514.596.1992 • [www.stpierreassocies.com](http://www.stpierreassocies.com)**

9001, boul. de l'Acadie, suite 602, Montréal (Québec) H4N 3H7

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

FIER D'ÊTRE LE GAGNANT DES ENTREPRISES  
LES MIEUX GÉRÉES AU CANADA



LA PASSION  
POUR LA CONSERVATION  
DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL :  
**UNE HISTOIRE DE GÉNÉRATION.**

- Restauration et conservation de bâtiments patrimoniaux
- Restauration et réparation de bâtiments en maçonnerie
- Restauration et réparation de parvis et d'escaliers
- Entretien de façades

**Montréal**

Tél. 514 931-7228

4293, rue Hogan  
Montréal (Québec) H2H 2N2

**Québec**

Tél. 581 702-7000

221, rue de Liverpool  
Saint-Augustin-de-Desmaures (Québec) G3A 2C8

**Ottawa**

Tél. 613 978-6556

87, Bentley Avenue  
Nepean (Ontario) K2E 6T7

[info@atwill-morin.com](mailto:info@atwill-morin.com)



# SERIEZ-VOUS COUVERT EN CAS DE SÉISME?



Les tremblements de terre ne semblent pas effrayer la population québécoise, incluant les syndicats de copropriétaires. Ces derniers seraient d'ailleurs peu nombreux à souscrire cet avenant à leur police d'assurance. Pourtant, les risques qu'un séisme majeur frappe, chez nous, sont bel et bien réels.

**LE BUREAU D'ASSURANCE DU CANADA (BAC)**, qui a mené plusieurs sondages sur l'assurance au cours des dernières années, révèle que la grande majorité des personnes sous-estiment les risques qu'un tremblement de terre survienne au Québec. Cela explique, en partie, pourquoi elles n'accordent que peu d'importance à ce type de couverture. Autre donnée très parlante : quelque 22 % des sondés se croyaient couverts par défaut en cas de séisme, ce qui n'est pas le cas.

## Attention

Le BAC lance une mise en garde aux propriétaires d'immeubles qui vivent dans le corridor Ottawa, Montréal et Québec. Ils auraient plus particulièrement intérêt à se prévaloir d'une assurance pour tremblements de terre, car cette bande figure parmi l'une des deux zones sismiques actives au Canada. L'autre est située en Colombie-Britannique, sur la côte ouest, où le taux de souscription d'avenants pour séisme est nettement plus élevé. Selon des données recueillies au BAC, les propriétaires résidentiels y ont adhéré dans une proportion de 45 %. À Victoria et Vancouver, ce taux s'établit respectivement à 70 % et 65 %.

« Entre Ottawa et Halifax, on enregistre environ 450 séismes de faible intensité chaque année. Ils ne causent aucun dommage matériel, néanmoins ces

petits séismes, ainsi que d'autres d'une plus grande importance, recensés dans le passé, démontrent que l'est du pays est actif en cette matière », nous dit Pierre Babinsky, directeur des communications et des affaires publiques au BAC. Cette association recommande aux syndicats de copropriétaires, mais aussi aux copropriétaires eux-mêmes, de s'informer des risques qu'un tremblement de terre se produise dans la région où ils se trouvent, et d'évaluer leur seuil de tolérance à ce risque.

## La Séismobile

Un peu plus tôt cette année, le BAC a lancé une deuxième campagne en autant d'années intitulée *Séismobile*, afin de sensibiliser la population aux tremblements de terre. Son volet québécois, qui s'est échelonné du 6 mai au 4 juin, a permis à des représentants du BAC d'aller dans plusieurs villes

du Québec. Des personnes ont pu monter à bord de la Séismobile, un simulateur de séismes, et expérimenter une secousse sismique (pendant 30 secondes) de 7,0 sur l'échelle de Richter. Le BAC rappelle que le Québec a déjà ressenti un séisme d'une telle puissance.

Commanditaire de la Grande Secousse du Québec ([grandsecousse.org](http://grandsecousse.org)) depuis ses débuts, en 2013, le BAC invite par ailleurs les Québécois à se prêter à un exercice international annuel, lequel porte sur les tremblements de terre. En 2017, l'événement aura lieu le 19 octobre à 10 h 19 précises. Les participants devront alors se baisser, s'abriter et s'agripper. Lors d'un séisme, quelle que soit sa portée, tout le monde devrait adopter ces réflexes. La Grande Secousse du Québec rappelle que pendant les premières secondes d'un séisme, son intensité est impossible à prédire. □

## INFO+

L'avenant pour tremblements de terre est une protection optionnelle en copropriété. Un syndicat de copropriétaires peut y souscrire à même sa police d'assurance, afin d'être indemnisé, advenant qu'un séisme cause des dommages aux parties communes et privatives de son immeuble. Les copropriétaires peuvent également souscrire un avenant pour tremblements de terre. Si une telle catastrophe devait se produire, les améliorations apportées à leur partie privative ainsi que leurs biens seraient couverts.

LES CONSTRUCTIONS



TREMCO

## Réfection d'enveloppe de bâtiment

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

450 621-2120

info@constructionstremco.com

www.constructionstremco.com



# soconex

**Votre spécialiste pour tous vos ouvrages en béton**

(514) 385-0030

www.soconex.ca

*Le hightech de la réfection de béton*

# spe

VALEUR ASSURABLE

**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

PARTOUT AU QUÉBEC

robert.plante@spevaleurassurable.com

www.spevaleurassurable.com



## intelligence numérique

Au service de vos actifs immobiliers

**Vincent Wilson**  
Président  
514-206-6689

**Fonds de prévoyance**  
**Carnet d'entretien**  
**Bilan de santé de l'immeuble**



VOTRE EXPERT-CONSEIL POUR LA LOI 122

IDENTIFICATION ET TRAITEMENT DES PATHOLOGIES DU BÉTON

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

WWW.GESCONOREX.CA

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



## LOCATION DE CONDOS AU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL

# RENTABLE UNE FOIS SUR DEUX

Les condos à louer représentent un phénomène en pleine croissance au Québec.

LA SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (SCHL) l'a confirmé, en avril dernier, lors du dévoilement des résultats d'une étude menée dans la Région métropolitaine de recensement de Montréal (RMR). Intitulée *Les déterminants de la rentabilité des copropriétés en location au centre-ville de Montréal*, cette enquête a notamment révélé que de 2010 à 2016, l'offre locative en copropriété y a crû à un rythme annuel moyen de 20 %.

Dans la région métropolitaine, « quelque 16 % des stocks disponibles en copropriété sont actuellement mis en location », indique Tania Bourassa-Ochoa, analyste principale à la SCHL et auteure de l'étude. Le pourcentage s'élevait à 9,4 % en 2010. Cette progression remarquable a été plus particulièrement observée dans Ville-Marie (centre-ville de Montréal) et Griffintown, les deux arrondissements ciblés dans cette étude, et où près de 200 unités ont été « sélectionnées » pour la mener à bien. Au début du second trimestre de 2017, un condo sur quatre qui s'y trouvait était loué, ce qui totalise 5 700 unités.

### Appartements invendus

Les promoteurs participent activement à cette poussée irrésistible dans le domaine locatif, car leurs appartements invendus sont mis en location. Mais les investisseurs contribuent aussi à forger cette tendance lourde, eux qui sont de plus en plus nombreux à acquérir un condo, pour ensuite le louer. Dans 50 % des cas, les flux de trésorerie bruts (au terme de l'année 2016), c'est-à-dire les rendements d'exploitation moyens des propriétaires bailleurs, atteignaient 1 % de l'investissement initial.



Cette étude, qui est une première du genre menée par la SCHL, a misé uniquement sur les flux de trésorerie. Ces flux sont constitués des revenus de location (intrants), ainsi que des dépenses (sortants) liées à l'exploitation d'un condo. On y a répertorié les dépenses associées aux paiements hypothécaires, aux charges communes (incluant l'entretien de l'unité), à la taxe scolaire, à l'impôt foncier ainsi qu'à l'assurance habitation du propriétaire. Les coûts relatifs à l'achat de l'appartement ainsi que l'imposition en fin d'année n'ont pas été pris en compte.



Tania Bourassa-Ochoa est analyste principale à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et auteure de l'étude.

Dans les arrondissements de Ville-Marie et de Griffintown, les condos à louer font une concurrence accrue au marché locatif traditionnel, nous dit la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Mieux encore, certains locateurs ont fracassé la barre des 10 % de rentabilité. Ceux-là ont - pour la plupart - acquis leur appartement vers la fin des années 1990, soit au début du cycle haussier du prix des habitations. En 2000, un condo se vendait en moyenne 193 500 \$ au centre-ville. Le prix d'achat était 53 % plus élevé en 2016. « Il est probable que plusieurs de ces copropriétaires ont bénéficié d'un refinancement, afin de maximiser les effets du levier financier », fait valoir Tania Bourassa-Ochoa.

### Pertes brutes

Cela dit, une autre tranche (50 %) des locateurs qui ont participé à l'étude a encaissé des pertes brutes évaluées à moins de 10 %. Dans l'ensemble, la majorité des appartements analysés affichaient un rendement brut d'exploitation variant de - 5 % à + 5 %. « Généralement, les unités dont les gammes de prix étaient inférieures ont mieux performé. Nous y avons observé des loyers plus élevés, en proportion de la valeur foncière. En ce qui a trait aux loyers demandés, les copropriétaires semblaient avoir une plus grande flexibilité », souligne Tania Bourassa-Ochoa.

Une autre donnée incontournable doit être prise en compte dans cette étude, à savoir que de nouvelles copropriétés en location (dans Ville-Marie et Griffintown) viendront s'ajouter à celles qui sont déjà sur le marché. Sans oublier qu'au moment d'écrire ces lignes, plusieurs projets d'immeubles locatifs traditionnels étaient en construction dans ces deux secteurs.

Les unités neuves qui en ressortiront auront un attrait certain pour d'éventuels locataires. Dans ces conditions, l'offre pourrait devenir plus élevée que la demande, ce qui entraînerait, possiblement, une augmentation du taux d'inoccupation dans le marché des condos à louer. Par conséquent, certains copropriétaires en verront leur flux de trésorerie affecté. « Qu'à cela ne tienne, ceux pour qui la location n'est pas rentable pourront se rattraper à long terme. Le réel retour sur l'investissement se fera au moment de la revente », conclut Tania Bourassa-Ochoa. □

**La COPROPRIÉTÉ**

- Formation sur la copropriété
- Conseil et soutien administratif
- Présidence d'assemblée

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

[info@solutionsgj.com](mailto:info@solutionsgj.com)  
450.951.0976

[solutionsgestionjoannette.com](http://solutionsgestionjoannette.com)

**FUTURA**  
MANUFACTURIER DE PORTES & FENÊTRES

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

**INSTALLATION PROFESSIONNELLE clé en main**

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

**Services Immobiliers Bond**

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

**GESTA CONSEIL inc.**  
GESTION DE COPROPRIETES/CONDO MANAGEMENT

NOTRE EXPERIENCE  
A VOTRE SERVICE

[www.gestaconseil.com](http://www.gestaconseil.com)  
[info@gestaconseil.com](mailto:info@gestaconseil.com)

Desservant la grande région de Montréal

GESTIONNAIRES MEMBRES

**ADMA** ORDRE DES ADMINISTRATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

**RGCO** Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec

HÉLÈNE WOODS MBA  
Associée principale  
(514) 616-6226



# Bornes de recharge



“  
54  
utilisateurs  
de véhicules  
électriques  
”

## L'électrification des transports fait un bond de géant au 333 Sherbrooke Est.

Les copropriétaires qui habitent ce havre de paix unique en plein cœur de l'action sont probablement les plus avant-gardistes en matière de respect environnemental au Québec, voire au Canada.

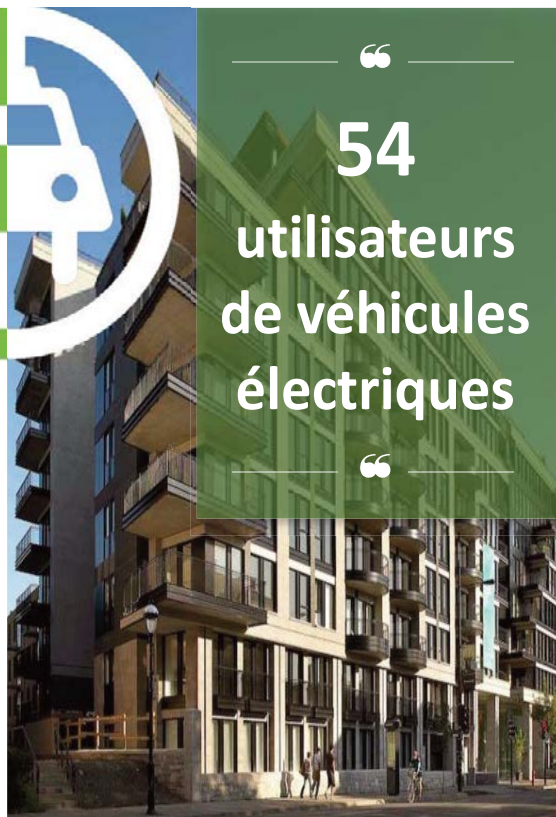
En janvier 2016, après avoir pris la décision d'aller de l'avant avec un projet d'intelligence énergétique signé **Fusion Énergie** (FE), le Conseil d'administration a mandaté **FE** pour concevoir et mettre en place une infrastructure d'alimentation de bornes de recharge pouvant accueillir jusqu'à 54 utilisateurs de véhicules électriques, simultanément.

Sur le plan technique, le système de gestion énergétique **FE** permet de réduire considérablement la consommation d'énergie globale et plus spécifiquement, la demande en puissance de l'édifice. Un nouveau compteur dédié à l'alimentation des bornes de recharge a été installé pour ne pas affecter la consommation mesurée des aires communes. Ceci permet au système de gestion **FE** en place de mesurer la consommation de chacune des bornes de recharge et de partager les coûts de l'énergie consommée entre les utilisateurs en fonction de leur consommation spécifique.

L'infrastructure décentralisée d'alimentation des bornes de recharge fut conçue de façon à minimiser la longueur des câbles entre les équipements de distribution et les places de stationnement des véhicules électriques. Ceci a aussi permis d'atténuer la pollution visuelle intrinsèque aux installations comportant un nombre important de conduits et de réduire les coûts pour les utilisateurs.

La solution d'infrastructure de distribution pour bornes de recharge de **Fusion Énergie** est idéale pour les édifices à résidences multiples à plusieurs étages où les compteurs sont difficiles d'accès. De plus, chaque utilisateur jouit d'une puissance de recharge sans interruption, 24 heures sur 24.

L'équipement est la propriété des copropriétaires utilisateurs et confère une plus-value véritable à leur résidence.



Situé sur le Plateau-Mont-Royal, le 333 Sherbrooke est un complexe immobilier de luxe, comportant un total de 207 maisons de ville et de condominiums de qualité supérieure.

- 60 maisons de ville et 147 condominiums sur 10 étages. Piscine sur le toit et sécurité 24 sur 24.
- Le projet d'intelligence énergétique réalisé en 2016 a réduit la consommation énergétique annuelle de 50% (47 % en électricité et 58% en gaz naturel)
- Au total, les émissions en gaz à effet de serre d'origine ont été réduites de 70%.
- L'équivalent de 232 tonnes de CO2 ont été éliminées, soit la mise au rancart de 65 véhicules à combustion.
- L'infrastructure du projet de bornes de recharge au 333 Sherbrooke offre la possibilité d'installer 54 bornes de type 2, pour une puissance totale de 400 kW.



## FUSION ÉNERGIE

[www.fusionenergie.ca](http://www.fusionenergie.ca)



1429, boul. Curé-Labelle  
Laval (Québec) H7V 2V9



450 687-1522  
1 877 687-1522

Vivre en copropriété

# PARTIR SANS PAYER

Le mauvais démarrage d'une copropriété entraîne forcément un dérapage.

**PLUSIEURS SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES** ont expérimenté cette situation dans le passé. D'autres la vivront éventuellement, car sans même le savoir, ils ont mis en place une bombe à retardement dans leur immeuble. Ces départs ratés induisent une mauvaise planification des entretiens et des travaux à y faire, en raison d'un fonds de prévoyance insuffisant, voire inexistant. À ce scénario s'ajoutent, parfois, des vices de construction qui n'ont pas été réglés en amont. Ces deux facteurs combinés créent un cocktail imbuvable et extrêmement nocif.

## Une tempête

Louis Levasseur en sait quelque chose, lui qui a acheté son premier condo neuf au centre-ville de Montréal, en 1988, dans un immeuble qui en compte six. Fort heureusement, il avait les moyens financiers pour traverser une tempête qui a sévi pendant trois décennies. « On ne s'est aperçu de l'ampleur des dégâts qu'après plusieurs années, lorsque le mal était profondément enraciné », indique Louis Levasseur, un professeur en génie électrique à la retraite.

Au départ, la vie dans cette copropriété se déroulait sans histoire. Jusqu'à ce qu'un premier pépin apparaisse, en 1997, quand ce copropriétaire a dû composer avec des infiltrations d'eau dans son unité, en raison d'une fenêtre mal installée à l'origine. Lui-même membre du conseil d'administration de la copropriété, à l'époque, il en informe ses collègues. Tous s'entendent pour mandater une firme en vue d'obtenir un diagnostic. Puis, contre toute attente, les deux autres administrateurs font volte-face et refusent de faire inspecter la fenêtre, qui ne sera pas réparée. Des solutions temporaires sont préconisées, dont l'application de calfeutrage.



Après cet épisode, les relations entre Louis Levasseur et son syndicat se dégradent. Étant donné que la communication ne passe plus dans l'immeuble, il requiert (à ses frais) les services d'un avocat, qui l'assistera lors des assemblées générales annuelles. Dès son arrivée, le juriste lui suggère de faire inspecter la fenêtre à ses frais. Des professionnels en bâtiment constatent que le solin, situé juste au-dessus, a été inversé. Quand la pluie frappe le mur en brique, par forts vents, elle ruisselle dans le condo au lieu d'être repoussée vers l'extérieur.

## Inspection totale

Comme cette fenêtre présente des vices de construction, Louis Levasseur décide de faire inspecter l'ensemble du bâtiment. À ses frais encore là. On lui apprend, dès lors, que la lisse basse est mal isolée. Il en résulte un plancher froid dans son appartement, l'hiver. Puis, l'inspecteur s'aperçoit qu'il y a absence d'isolation acoustique sur le plafond des garages et des cagibis. Pourtant, les plans et devis indiquaient qu'il fallait en installer. Une mise en demeure est ensuite envoyée au syndicat, afin que ce dernier procède à toutes les réparations requises. La facture s'élèvera à plusieurs dizaines de milliers de dollars.



D'autres travaux majeurs ont dû être réalisés, par exemple pour créer une compartimentation qui était inexistante entre les cheminées. Finalement, en 2008, une étude de fonds de prévoyance a été menée. Mais les administrateurs n'y ont donné suite que partiellement.

### Partir sans payer

Les copropriétaires versaient, initialement, quelque 10 % des frais de condo dans ce fonds de prévoyance. En 2009, les trois administrateurs en place ont fait passer ce ratio à 15 %, alors que l'étude recommandait 45 % d'augmentation. Un an plus tard, ils ont vendu leur unité. Cette copropriété, qui fait face à des problèmes de liquidités chroniques, a vu ses frais de condos exploser littéralement. À titre d'exemple, de 1988 à 2010, ils sont passés de 75 \$ à 450 \$ par mois. En 2011, ils ont atteint les 600 \$ et en 2014, 750 \$. L'année 2015 a connu un pic à 975 \$, pour ensuite redescendre à 450 \$ en 2017. Se sont ajoutés à ces augmentations faramineuses plusieurs appels de charges (cotisations spéciales).

« Comme les administrateurs n'assumaient pas leurs responsabilités, j'ai finalement poursuivi mon syndicat », nous dit Louis Levasseur. La poursuite exigeait, entre autres, qu'ils fassent remplacer les parties communes arrivées à échéance, et qu'ils mettent à jour l'étude de fonds de prévoyance, dont la première mouture datait de 2008. Ce qui a été fait. Mais au final, tout le monde a été perdant dans cette histoire. Les frais judiciaires ont coûté cher aux deux

parties en litige. Néanmoins, la fin justifiait les moyens. Même si ces conflits qui perdurent laissent des traces, Louis Levasseur a le sentiment du devoir accompli, car la copropriété dans laquelle il vit s'oriente vers une saine gestion. Il faudra toutefois y mettre le prix. Tout compte fait, cette remise en ordre sera profitable à tout le monde. □

### INFO+

**Au cours des 20 dernières années, les charges communes (frais de condo) ont augmenté substantiellement dans cette copropriété, ce qui n'a pas empêché plusieurs copropriétaires de vendre leur unité. En temps normal, les condos deviennent quasiment invendables lorsque les charges sont prohibitives.**

**Dans l'immeuble dont il est question dans cet article, les éventuels acheteurs devront payer deux fois : une première pour les travaux qui n'ont pas été assumés par les ex-copropriétaires, et une seconde pour ceux qui sont à venir. Il faut savoir que l'étude de fonds de prévoyance y sera amortie sur les huit prochaines années.**

## Votre assemblée de copropriétaires arrive bientôt ?

Cette année, évitez bien des soucis et faites confiance à une équipe de professionnels spécialisés en copropriété.

Le cabinet De Grandpré Joli-Coeur vous propose de vous accompagner dans toutes les étapes entourant la tenue de votre assemblée de copropriétaires :

- Préparation d'avis de convocation
- Rédaction de règlements d'immeuble
- Présidence d'assemblée
- Secrétariat d'assemblée
- Gestion des présences et des votes
- Validation et gestion des procurations
- Et plus encore...

Pour en savoir plus sur nos prestations, contactez-nous au 514 287-9535.



De Grandpré Joli-Coeur  
S.E.N.C.R.L.  
avocats - notaires



Services Complets d'Entretien Ménager d'Édifices  
www.presidenticare.com

514 329-9990

SANS FRAIS : 1-866-EDIFICE

**COMMERCIAL • RÉSIDENTIEL**  
Immeubles • Bureaux • Hôtels • Copropriétés

Secteurs D'activités

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

**IMMEUBLES EN COPROPRITÉ**

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

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



WORLD  
FEDERATION OF  
BUILDING  
SERVICE  
CONTRACTORS

# ODYSSEE AQUATIQUE

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

Daniel Delorme **450 680-1698**

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

**www.odysseeaquatique.com**

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

ACCOMPAGNEMENT  
EN

**5 étapes  
SIMPLES**



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

PLUS DE  
**50ans**  
D'EXPÉRIENCE

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

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

### BESOIN DE FINANCEMENT?

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

**GROUPE  
DARGIS**



groupedargis@groupedargis.com

CONTACTEZ-NOUS  
514-990-7773



# COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ : PRISE DEUX



Les avocats Yves Joli-Cœur et Olivier Brane ont publié un ouvrage choc, en 2007, intitulé *Les copropriétés en difficulté Constats et solutions France/Québec*. Dix ans plus tard, ils réitèrent l'expérience avec une nouvelle édition revampée. Cette fois, la filière belge a aussi été mise à contribution. On a confié ce volet à un troisième auteur réputé, soit Jean-Pierre Lannoy, expert judiciaire en copropriété et syndic provisoire et judiciaire à Bruxelles (Belgique).

## POURQUOI REVENIR SUR LES COPROPRIÉTÉS FRAGILISÉES EN 2018 ?

Parce que la situation ne s'est pas améliorée depuis. Elle s'est même aggravée. En France, le constat était déjà préoccupant au moment de la publication du livre. Le gouvernement y a injecté, à ce jour, des centaines de millions d'euros pour redresser plusieurs copropriétés sérieusement hypothéquées. Celles qui sont actuellement en grande difficulté, faute d'avoir été entretenues, s'élèvent à plus de 15 % du parc immobilier détenu en copropriété.

### L'obsolescence des immeubles

Cet ouvrage fait la mise à jour de constats observés dans trois territoires. Mais il comporte également une autre nouveauté, à savoir l'ajout d'un chapitre dans lequel les coauteurs sont en mode solution. L'objectif : que la copropriété se porte mieux dans son ensemble. « Nous allons bien au-delà du droit dans cette section. Les suggestions faites touchent aussi la sociologie et l'urbanisme. En fait, nous nous sommes penchés sur les phénomènes qui conduisent à l'obsolescence des immeubles, afin justement d'éviter d'en arriver là », précise Olivier Brane, un éminent juriste et professeur de droit à Paris.

« Une deuxième édition était devenue nécessaire, notamment par le fait de la loi ALUR, adoptée le 24 mars 2014 en France, qui luttera plus efficacement contre l'habitat indigne et les copropriétés en difficulté », explique Olivier Brane. L'ouvrage sera plus particulièrement axé sur la prévention et les outils qui en

découlent, dont le fonds travaux (fonds de prévoyance), qui est devenu obligatoire en France depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Ce bas de laine représente, il va sans dire, l'un des leviers stratégiques pour endiguer les problèmes d'argent d'une copropriété. Empêcher la dégradation des immeubles passe, obligatoirement, par l'analyse des besoins financiers d'un syndicat, qui devra provisionner les deniers en conséquence. Notamment au moyen d'un Plan pluriannuel de travaux (PPT), ainsi que d'un Diagnostic technique global (DTG), qui ont été mis en place en France.

### Le Québec poursuit sur sa lancée

Pendant ce temps, au Québec, la poussée irrésistible des condos s'est poursuivie. Les promoteurs et constructeurs ont profité d'un élan d'enthousiasme qui auréole la copropriété, afin d'en augmenter considérablement le nombre. À l'heure actuelle, ces immeubles ont en moyenne 15 à 20 ans d'âge. En raison d'une qualité du bâti qui n'a pas toujours été au rendez-vous, certains édifices sont lourdement affectés par des problèmes de construction. Le défaut d'entretien de ces immeubles, du fait d'une méconnaissance ou d'une négligence observée dans plusieurs cas, a également contribué à cette précarité du patrimoine bâti.

Si le fonds de prévoyance est théoriquement obligatoire dans cette province, les syndicats de copropriétaires sont nombreux à ne pas s'en formaliser. Un sondage mené en 2015 par le RGCCQ, en collaboration avec l'APCHQ (Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec) et la FCIQ (Fédération des chambres immobilières du Québec), a validé cette appréhension.

Le livre intitulé *Les copropriétés en difficulté Constats et solutions France/Québec/Belgique* sera lancé au début de l'année 2018.

Les trois auteurs du livre, M<sup>e</sup> Yves Joli-Coeur, Jean-Pierre Lannoy et M<sup>e</sup> Olivier Brane.



Quelque 41 % des répondants (863 administrateurs et gestionnaires de copropriété) ont entre autres affirmé qu'au moment de remplacer leurs parties communes, ou d'entreprendre des travaux majeurs, leur fonds de prévoyance était insuffisant. « La première édition du livre appréhendait un tel scénario. La seconde le confirme », expose Yves Joli-Coeur, avocat émérite et secrétaire général du RGCQ.

#### Qualité des constructions résidentielles

« Dans ce livre, j'aborde la question des défauts d'entretien d'immeubles imputables aux syndicats de copropriétaires. Tout cela a eu un impact sur leur assurabilité. Je trace aussi un parallèle entre les copropriétés québécoises et belges, et m'intéresse au vieillissement des populations au Québec, en France et en Belgique, dont les cadres législatifs sur la copropriété ont plusieurs points en commun », poursuit Yves Joli-Coeur.

Du côté de la Belgique, ce livre fait un rapprochement entre les perceptions belges et québécoises sur la copropriété. « Nous voulions montrer une vision des choses un peu moins catastrophique qu'en France. Il faut savoir que la taille moyenne des copropriétés, en Belgique, regroupe 10 unités par immeuble. Les

grands ensembles y sont plutôt rares. Avec ce livre, je souhaitais aussi participer à un débat littéraire orienté vers les idées, principalement en ce qui a trait à la prévention des conflits au sein des copropriétés », raconte Jean-Pierre Lannoy.

#### L'IPi

Tout comme au Québec, la portion belge du livre interpelle la qualification des gestionnaires d'immeubles. « S'ils ne sont pas formés adéquatement pour assumer ce métier, ils risquent de passer à côté des objectifs », affirme Jean-Pierre Lannoy. En Belgique, l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPi), qui regroupe les syndicats de copropriété (gestionnaires d'immeubles) réglemente leur travail. À court et moyen terme, ce pays devra se pencher sur l'obligation ou non du fonds de prévoyance.

« Comme mes collègues l'affirment, cette nouvelle édition propose diverses solutions préventives adaptées aux situations observées. Je crois, fermement, que les nombreux échanges d'idées dont elle fait état contribueront à changer les choses », estime Jean-Pierre Lannoy. Le moins que l'on puisse dire, pour paraphraser ce dernier, c'est que les trois auteurs ont visiblement contracté le virus de la copropriété. □

**Hydro Solution**

CHAUFFE-EAU | CLIMATISATION | CHAUFFAGE



PLUS DE 650 000 QUÉBÉCOIS NOUS FONT CONFIANCE

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

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

1 877 326-0606 # 4228

HYDROSOLUTION.COM

RBG #8324-3550-12



## Entretiens Jacques Cartier

# « La copropriété dans tous ses états »



M<sup>e</sup> Marc Sauvé  
est l'ex-conseiller  
principal - recherche  
et législation au Barreau  
du Québec.

**La copropriété est dans tous ses états.** Il faut réformer son cadre législatif de toute urgence. Ces deux phrases clés donneront le ton à l'un des colloques prévus lors des Entretiens Jacques Cartier, qui tablera sur la copropriété. L'événement sera présenté du 16 au 18 octobre prochain, au Club Saint-James à Montréal.

« Nous attendons cette réforme depuis plusieurs années déjà. On nous a pourtant promis un projet de loi, mais rien n'est dans le collimateur pour l'instant. Vraisemblablement, on ne verra pas la lumière au bout du tunnel à court terme », nous informe M<sup>e</sup> Marc Sauvé, ex-conseiller principal - recherche et législation au Barreau du Québec. Ce juriste est également l'organisateur de ce colloque, en collaboration avec le Barreau de Lyon. Nul doute, selon lui, que la copropriété devra être un enjeu électoral en 2018 au Québec.

### Favoriser les échanges

Les Entretiens Jacques Cartier ont lieu une fois l'an depuis 1987. Placé sous l'égide du Centre Jacques Cartier, dont « la mission prend racine dans la valorisation des écosystèmes scientifiques, économiques, universitaires, culturels et institutionnels », cet événement vise à stimuler les échanges entre le Québec et la région Auvergne-Rhône-Alpes (France).

Plusieurs personnalités réputées participeront à cette 30<sup>e</sup> édition des Entretiens Jacques Cartier. À commencer par Paul-Mathieu Grondin, bâtonnier du Québec, qui, pendant son discours d'ouverture, mettra entre autres l'accent sur le « leadership » dont fait preuve le Barreau du Québec en copropriété. Dans une récente édition du magazine *Condoliation*, l'ex-bâtonnière, Claudia P. Prémont, avait insisté sur l'urgence d'agir concernant la réforme législative sur la copropriété. La bâtonnière de Lyon, Laurence Junod-Fanget, s'adressera ensuite

à l'auditoire. Elle viendra expliquer le mandat et la vision du Barreau de Lyon, et présentera les conférences à l'ordre du jour pendant ce colloque.

### La copropriété et ses lacunes

Ces entretiens exposeront, en détail, les principales lacunes du droit de la copropriété dans sa version actuelle, par exemple les dispositions du *Code civil du Québec* à propos du fonds de prévoyance, l'accès à l'information chaotique expérimenté par certains acheteurs de condos, sans oublier la gestion erratique qui sévit dans plusieurs copropriétés québécoises.

Une autre portion proposera des solutions qui pourraient être appliquées, à la lumière du vécu des copropriétés canadiennes et européennes sur le plan législatif, dont la possible création d'une loi « particulière » à la copropriété, comme celle qui est en vigueur en Ontario. Les questions relatives à la sécurité financière et à l'assurance seront aussi traitées.

### Le politique s'invite

Cette année, les Entretiens Jacques Cartier accueilleront Russell Copeman, maire de l'arrondissement Côtés-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce, également conseiller et membre du comité exécutif de la Ville de Montréal. Il viendra souligner l'importance de la copropriété, en tant que vecteur économique et social pour la métropole. Des parlementaires issus de tous les partis politiques, au Québec, participeront aussi à l'événement. Côté européen, Martin Revel, représentant de la Fédération des promoteurs immobiliers Rhône-Alpes, tiendra un discours similaire au regard de son pays.

Quant aux avocats émérites Yves Papineau et Yves Joli-Cœur, ils viendront réaffirmer qu'il faut, à tout prix, qu'une réforme législative sur la copropriété soit adoptée au Québec. « Il s'agira de l'une des conférences phares de ce colloque », estime Marc Sauvé. Ce dernier a lui-même participé à plusieurs rencontres avec le ministère de la Justice, dans la foulée des initiatives prises depuis 2011, afin que la loi qui régit la copropriété québécoise soit revue. □



**La copropriété divise Une réforme s'impose**  
(Éditions Wilson & Lafleur), rédigé par l'avocat émérite  
et secrétaire général du RGCO, Yves Joli-Cœur,  
avec la participation de M<sup>e</sup> Richard LeCouffe,  
sera officiellement lancé pendant ce colloque.

**LAISSEZ  
ENTRER  
LA LUMIÈRE  
DANS VÔTRE VIE !**



Quel que soit votre style, votre décor,  
nous avons la solution qui vous convient.

**INSTALLATION - REMPLACEMENT - RÉPARATION**

Quand la **lumière naturelle** est source  
de vie... le puits de lumière est aussi  
une **valeur ajoutée** aux immeubles.



Tunnel de lumière.



Un coin repas sans  
fenêtre dans la clarté



Le soleil dans votre  
douche



Un aménagement sous-toit  
bien lumineux



Toute la lumière dans l'espace de vie  
bien lumineux

**La référence au Québec depuis plus de 20 ans.**

Spécialiste du puits de lumière, Ciella illumine le quotidien de milliers de  
personnes qui bénéficient des bienfaits de la lumière naturelle à la maison et  
au travail.

Soucieuse de l'esthétisme, de la qualité et de la durabilité de ses installations,  
Ciella effectue tous ses travaux selon les règles de l'art et avec des méthodes  
raffinées depuis de nombreuses années.

Confiez l'installation de vos puits de lumière à des experts  
reconnus, confiez vos travaux à Ciella.

Contactez notre équipe pour une estimation gratuite!



VISITEZ NOTRE SITE  
[WWW.CIELLA.CA](http://WWW.CIELLA.CA)  
514 MON-CIEL (666-2435)  
Courriel: [info@ciella.ca](mailto:info@ciella.ca)



**SEQUOIA**

GESTION IMMOBILIÈRE INC. - PROPERTY MANAGEMENT

**LE SPÉCIALISTE  
DE LA COPROPRIÉTÉ**

SAVOIR-FAIRE - RIGUEUR - INTÉGRITÉ

ÉQUIPE BILINGUE

GESTION IMMOBILIÈRE  
[www.sequoias.ca](http://www.sequoias.ca)

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

**PMTROY**  
ASSURANCES ET SERVICES FINANCIERS

Le meilleur  
**choix** pour  
l'assurance  
de mon  
**condo**



[pmtroy.com](http://pmtroy.com)  
1 866 780-0808



# Droit notarial en copropriété

## « N'est pas expert qui veut »

M<sup>e</sup> François Bibeau

S'il a davantage pratiqué le droit familial et de la personne pendant sa carrière, qui a commencé en 1988, ce juriste n'en est pas moins sensible au cadre législatif qui régit la copropriété québécoise. Au-delà des apparences et des bonnes intentions, l'homme a une réflexion approfondie sur le sujet, tout autant que sur la question qui entoure la pratique notariale en copropriété. *Condoliation* l'a rencontré.

*François Bibeau est président de la Chambre des notaires du Québec depuis avril dernier.*

**M<sup>e</sup> Bibeau, est-ce que le droit de la copropriété vous est familier?**

*Oui, comme tous les notaires, j'ai travaillé dans ce domaine auprès des particuliers. J'ai également fait affaire avec quelques promoteurs fonciers. Cela dit, mon principal champ d'expertise est le droit familial.*



## **Diriez-vous que la plupart des notaires maîtrisent le droit de la copropriété?**

*Tous ont normalement reçu la formation adéquate pour bien accomplir leur travail. Bien évidemment, au moment de signer leur serment d'office, ils ne sont pas devenus automatiquement experts en droit de la copropriété. J'estime, néanmoins, qu'ils disposent des outils pour acquérir les connaissances requises dans ce champ de pratique, que ce soit en bénéficiant du soutien de collègues en cabinet, au moyen d'une formation continue obligatoire, ou en consultant la Bibliothèque notariale accessible à la Chambre.*

## **Mais ont-ils tous ce réflexe d'aller chercher les connaissances requises en ce domaine?**

*Quel que soit le champ de pratique privilégié, tout notaire devrait acquérir une formation beaucoup plus poussée. Je me souviens que l'une de mes ex-associées a suivi un cours donné par le notaire Serge Allard, qui fut le principal artisan du montage légal encadrant les copropriétés par phases au Québec. Elle a ensuite pu prendre des projets de ce genre sous son aile. Même après plusieurs années de pratique, un notaire qui n'a fait de la copropriété que de temps à autre devrait être prudent, notamment en ce qui a trait à la rédaction d'une déclaration de copropriété, qu'elle soit par phases ou non. Il faut avoir une certaine expertise pour mener à bien cette tâche, et toujours avoir en tête que n'est pas expert qui veut en droit de la copropriété, comme dans toute autre discipline professionnelle d'ailleurs. Ces énoncés concourent à assurer une meilleure protection du public.*

*Si un notaire croit avoir les compétences requises pour produire une déclaration de copropriété, avant même de s'y engager, il devrait s'asseoir avec son client promoteur, afin de comprendre la philosophie et la direction à donner au projet. Il devrait aussi lui demander qui sont les futurs copropriétaires pressentis dans les immeubles projetés, et quel type de relation il souhaite établir entre eux. Le notaire pourra ainsi rédiger un règlement de l'immeuble cohérent avec la vision du promoteur, et globalement, produire une déclaration de copropriété qui soit fidèle à la réalité.*

## **À propos de la réforme législative sur la copropriété, avez-vous été partie prenante des démarches entreprises, depuis 2011, afin que le ministère de la Justice adopte un éventuel projet de loi sur cette question?**

*Je siège au CA de la Chambre depuis 12 ans, et j'y étais le vice-président depuis les trois dernières années. Pendant les travaux qui ont été menés par le Groupe de travail sur la copropriété, mis en place par la Chambre, et dont le mémoire a été déposé en 2011 au ministère de la Justice, j'étais également membre du comité exécutif à la Chambre. J'ai donc été mis au parfum de l'ensemble des démarches entreprises concernant ce projet de loi à venir, afin d'en arriver à une réforme du droit de la copropriété. Je salue d'ailleurs toutes les actions qui ont été déployées, jusqu'à présent, pour atteindre cet objectif.*

## **Quelle est votre opinion à propos des problèmes vécus par plusieurs copropriétaires québécois?**

*L'administration inadéquate d'une copropriété est souvent mise en cause. Parmi d'autres problèmes observés, on remarque que plusieurs copropriétés*

*disposent d'un fonds de prévoyance insuffisant. Mais le constat le plus récurrent cible plusieurs administrateurs, qui cherchent à minimiser les dépenses pour maintenir les frais de condos au plus bas, sans vraiment penser à long terme. Cette attitude fait en sorte que la deuxième génération d'acheteurs, voire la troisième doit payer la facture lorsque des travaux majeurs deviennent nécessaires. Pourquoi? Parce que les copropriétaires précédents n'ont pas assumé leur juste part des frais encourus. Il faudra donc accroître les mesures pour augmenter la protection des acheteurs de condos. Le temps presse, car selon des chiffres que j'ai colligés, la part du marché des copropriétés (de 1981 à 2011) a quadruplé au Québec.*

## **En tant que président de la Chambre des notaires du Québec, avez-vous l'intention de prendre position publiquement sur cette éventuelle réforme législative?**

*J'imagine que oui, mais il faudra d'abord voir comment évolue ce dossier au ministère de la Justice. À la Chambre, on a déjà remarqué certaines avancées, encore que les choses ne progressent peut-être pas toujours au rythme souhaité. À titre d'exemple, nous saluons les modifications qui ont été apportées au Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, qui est administré par Garantie GCR. Nous avons constaté, notamment, que les acomptes versés lors d'un achat sur plan sont désormais couverts jusqu'à concurrence de 50 000 \$, alors que ce montant s'élevait à 39 000 \$ auparavant. La garantie en question s'applique aux immeubles couverts par ce plan.*

## **Vous dites que l'intervention des notaires arrive bien souvent trop tard lors d'une transaction, notamment en copropriété?**

*Oui, et nous travaillons là-dessus pour que la situation s'améliore. Pour bien illustrer mon propos, je citerais en exemple l'acheteur qui ne prévoit aucune condition à sa promesse d'achat. Ces conditions imposées lui permettraient pourtant de se retirer d'une transaction, advenant qu'elles ne soient pas respectées. On pense, entre autres, aux états financiers d'une copropriété qui devraient être fournis à l'acheteur, ainsi que les informations pertinentes sur le fonds de prévoyance. Lorsque l'acquéreur passe chez le notaire pour signer l'acte notarié, s'il n'a pas pris cette précaution, il sera trop tard pour reculer. Or, si ce notaire avait été consulté plus en amont de la transaction, il aurait pu mieux rétroagir dans l'intérêt de l'acheteur. Cette pratique est en vigueur dans certains pays d'Europe, par exemple en France, où l'offre d'achat est notariée.*

## **En terminant, la Chambre des notaires a déjà évoqué l'idée, dites-vous, de faire du droit de la copropriété une spécialité à laquelle les notaires seraient accrédités?**

*Oui, mais cette option n'a finalement pas été retenue, bien que la Chambre n'ait pas mis une croix définitive là-dessus. Pour ma part, j'estime que l'idée mérite qu'on la revisite, sans pour autant avancer que la Chambre ira dans cette direction. Il existe peut-être d'autres façons d'améliorer les choses, dont la réforme législative sur la copropriété qui, moyennant un contenu à la hauteur des attentes, représenterait fort probablement la solution qui satisferait tout le monde. □*





## Gestion de Syndicats de copropriété Évaluation de valeur assurable de copropriété

*Notre  
expertise  
et notre  
intégrité*



*sauront  
répondre  
à tous vos  
besoins.*

info@hpdg.ca / www.hpdg.ca

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

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

### \*Inspection Loi 122

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



**La solution totale pour le bâtiment!**  
15 ans d'expérience. Membre de l'OIQ.

www.prospec-plus.com  
514-271-9635

# SOLUTION CONDO .com

## SolutionCondo c'est :

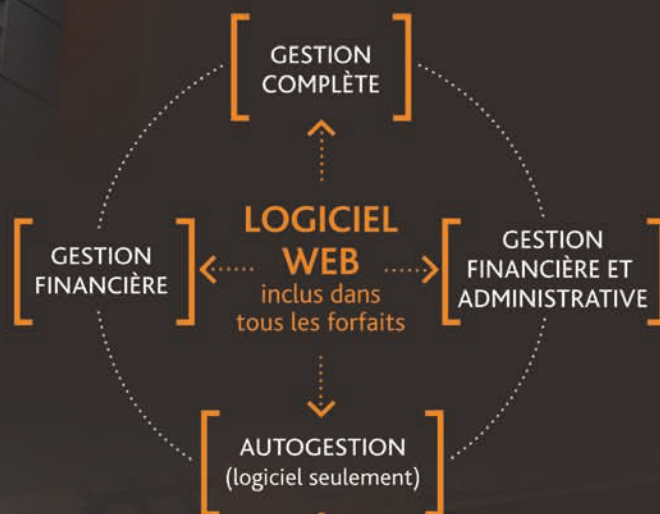
Un logiciel web **exclusif**  
dédié à la copropriété

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

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

**Plus de 10 000** unités  
de condos sous gestion

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



**Rabais de 25 %**  
offert aux membres du RGCQ  
via le programme [privilegescondo.com](http://privilegescondo.com).

La solution pour la gestion  
de votre copropriété



**SolutionCondo.com**  
514 935-6999  
1 855 835-6999

## Transactions en copropriété

# LES DESSOUS D'UNE OPÉRATION COMPLEXE

Dans le dernier numéro du magazine *Condoliation*, nous avons publié une entrevue réalisée avec Nadine Lindsay, présidente et chef de la direction de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ).

**Avocate de profession**, elle a fait part de ses attentes au regard d'une réforme législative sur la copropriété à venir. Dans la présente édition du magazine, Nadine Lindsay s'exprime, cette fois, sur les devoirs et obligations des courtiers immobiliers, lorsqu'il s'agit d'une transaction impliquant un condo.

**Madame Lindsay, comme divers intervenants en droit de la copropriété** divise l'affirmation, une transaction immobilière n'est jamais simple dans ce segment de marché résidentiel. Pourriez-vous nous dire pourquoi?

La vente ou l'achat d'une fraction détenue en copropriété divise est effectivement complexe. Elle exige des compétences et des connaissances particulières, qu'un courtier immobilier qui travaille dans ce secteur d'activité doit maîtriser. Ce dernier a le devoir de bien expliquer (aux parties prenantes à une transaction) les diverses implications qui en découlent. Il lui faut aussi vulgariser certains éléments propres aux lois qui régissent la copropriété. Et selon qu'il représente le vendeur ou l'acheteur, il doit pouvoir conseiller le premier sur le prix demandé en fonction de la valeur marchande d'un condo, et le second au regard du prix qui pourrait être proposé. Cela ne peut se faire qu'en s'appuyant sur des connaissances appropriées du fonctionnement de la copropriété divise, tout autant que des particularités propres à l'immeuble convoité.

**Comment peut-il accéder à ces connaissances?**

Elles sont acquises grâce à l'expérience sur le terrain, mais également dans le cadre de la formation de base nécessaire pour devenir courtier immobilier, ainsi qu'en vertu du programme de formation continue obligatoire imposé par l'OACIQ. Ce programme offre, notamment, différentes formations propres à la copropriété. D'ailleurs, le public peut vérifier le dossier d'un courtier immobilier au moyen du



registre des titulaires de permis, accessible sur le site Web de l'OACIQ ([oaciq.com/fr/trouver-courtier](http://oaciq.com/fr/trouver-courtier)). Celui-ci permet, entre autres, de parcourir la liste des formations qu'il a suivies.

**Vous parlez aussi d'une rigueur dans la collecte des informations?**

Tout à fait! La capacité à identifier, à chercher et à vérifier la documentation recueillie à propos d'une copropriété est une qualité essentielle au bon déroulement d'une transaction. Cela permettra de donner des avis appropriés aux parties impliquées dans ladite transaction. En vertu de la Loi sur le courtage immobilier, un courtier immobilier doit s'acquitter d'un certain nombre d'obligations, lesquelles permettront une protection adéquate des consommateurs.

**Pourriez-vous nous énumérer certaines de ces obligations?**

Un courtier immobilier doit notamment conseiller et informer (objectivement) les parties prenantes à une transaction. Cela veut dire qu'il lui faut mettre sur la table les faits pertinents, sans exagérer, dissimuler quoi que ce soit ou faire de fausses déclarations. Les éléments qui pourraient être défavorables aux personnes impliquées doivent également être divulgués, tandis que l'exactitude des renseignements fournis est non négociable. En tout temps, un courtier immobilier a le devoir de protéger les intérêts du client qu'il représente, tout en agissant avec équité à l'égard des autres parties prenantes à une transaction, qu'elles soient représentées ou non.

**Et qu'est-ce qu'un courtier immobilier doit vérifier dans le cas de la revente d'un condo existant?**

Entre autres éléments à surveiller figurent la déclaration de copropriété et ses modifications, le règlement de l'immeuble et ses modifications, les états financiers, incluant l'état des sommes déposées au fonds de prévoyance, ainsi que l'état des dettes et des créances de la copropriété. On devrait aussi porter une attention aux procès-verbaux des trois dernières assemblées générales, que ce soit celles des copropriétaires ou des administrateurs, sans oublier les avis de cotisation spéciale, la police d'assurance du syndicat et les rapports d'inspection ou d'expertise d'un



immeuble. Il ne faudrait pas, non plus, négliger le certificat de localisation de la partie privative ciblée et du bâtiment dans son ensemble, de même que le budget prévisionnel, le plan de gestion de l'actif (incluant les travaux projetés), le certificat d'état de l'immeuble et le carnet d'entretien.

### En terminant, que penser des syndicats qui refusent de transmettre l'information demandée par un éventuel acheteur, afin qu'il puisse acheter un condo en toute connaissance de cause?

L'article 1070 du Code civil du Québec impose certaines obligations au syndicat, lequel doit fournir de l'information aux copropriétaires qui le demandent. Cet article stipule ce qui suit : « Le syndicat tient à la disposition des copropriétaires un registre contenant le nom et l'adresse de chaque copropriétaire et de chaque locataire, les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration, ainsi que les états financiers. Il tient aussi à leur disposition la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels il est partie, une copie du plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble bâti, le cas échéant, et tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. »

Il existe des décisions où, en application de l'article 1070, la responsabilité du syndicat a été retenue, parce que ce dernier avait omis de fournir au copropriétaire vendeur (qui les avait demandés) des documents que le syndicat en question avait en sa possession. Il n'y a donc aucune raison pour qu'un syndicat soit réfractaire à transmettre l'information nécessaire, car celle-ci est primordiale pour qu'un consommateur puisse prendre une décision en toute connaissance de cause. □

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) tiendra un colloque sur l'immobilier le 5 octobre prochain. L'événement, qui sera présenté par le cabinet Lussier Dale Parizeau, se veut un rendez-vous pour tous les intervenants qui évoluent dans ce domaine au Québec, afin d'échanger sur les transformations tangibles qui y sont observées. Plusieurs acteurs impliqués dans le secteur de l'inspection du bâtiment, du droit et de la gestion de copropriétés seront au cœur des débats. Nadine Lindsay, présidente et chef de la direction de l'OACIQ, ouvrira le bal à l'occasion d'un mot de bienvenue.

Ce colloque traitera bien évidemment des copropriétés québécoises, qui permettent à plus d'individus d'accéder à la propriété. On discutera des complexités propres à cette formule d'habitation collective. La recherche d'un environnement favorable pour assurer son succès, à long terme, fera également partie des réflexions. Intitulé *Évolution en copropriété*, ce volet du colloque équivaudra à 1 UFC (Unité de formation continue).

Patrick Hiriart, expert-conseil, Service de formation et processus d'affaires, ombudsman à l'OACIQ et membre du CA du RGCCQ, agira comme modérateur. Parmi les panélistes figureront Jean-Pierre Lannoy, qui est notamment expert judiciaire en copropriété et syndic provisoire et judiciaire en Belgique (Bruxelles), ainsi que l'avocat émérite et secrétaire général du RGCCQ, Yves Joli-Coeur.

Ce colloque aura lieu au Centre Mont-Royal  
2200, rue Mansfield  
Montréal (Québec)  
H3A 3R8  
Prix : 175 \$

## Vos défis, nos stratégies!

Offrez-vous la tranquillité d'esprit avec notre équipe multidisciplinaire habile à répondre à vos attentes.

Nos gestionnaires cumulent plus de 45 ans d'expérience en gestion, gestion d'immeubles et sont diplômés de l'université McGill en gestion de copropriété.

### Nous vous seconderons dans la:

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

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

**CONDO**  
**Stratégis**

GESTIONNAIRES DE COPROPRIÉTÉS



**Valéry Couture**  
Gestionnaire de copropriétés

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





## VOTRE BÉTON EST-IL EN MAUVAIS ÉTAT?

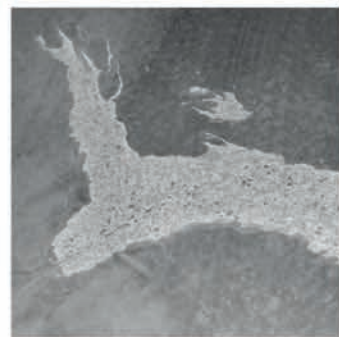
**DÉLAMINATION**



**FISSURES**



**DÉTÉRIORATION**



## CONTACTEZ NOS EXPERTS!

**T 450 664.4989**  
1500, rue Marcel-Benoit  
Laval (Québec)  
[groupemagma.ca](http://groupemagma.ca)

**ENSEMBLE  
POUR VOIR PLUS LOIN**

**MAGMA**  
RÉFECTION DE BÉTON



# Groupe Magma

## Un constructeur sans complexes



Le M Montréal-Est

### Les constructeurs résidentiels consciencieux existent au Québec. Ils font contrepoids à ceux qui tournent les coins ronds, pour employer une expression consacrée chez nous.

**EN CE QUI A TRAIT** au souci du détail, Groupe Magma niche dans la catégorie des entrepreneurs toutes étoiles. Cette entreprise, qui fait dans le coffrage, les structures et la réfection de béton, s'avère aussi le bâtisseur des grandes occasions en copropriété.

La pérennité du patrimoine bâti est la priorité numéro un du RGCQ. Or, cette durabilité commence par des copropriétés bien construites. Groupe Magma est animé par cette ambition. Les immeubles qui portent sa griffe témoignent, avec éloquence, d'une obsession d'imaginer et de concevoir des condos que l'on ne regrette pas d'avoir achetés. Ces résultats sont rendus possibles grâce à la maîtrise d'expertises diverses, et surtout en raison d'un désir indéfectible de viser l'excellence.

#### Le M Montréal-Est

L'entreprise planche actuellement sur la réalisation d'un grand ensemble en copropriété, soit le M Montréal-Est, dont les travaux ont commencé en juillet dernier. L'immeuble, qui a été précédé par la construction du M Lorraine, abritera 98 unités sur

sept étages. Il offrira le fleuve Saint-Laurent comme vue principale. Chez Groupe Magma, il ne fait aucun doute que la planification adéquate d'un projet de ce genre participera, sans contredit, à offrir un produit dont le rapport qualité/prix sera optimal. « Les coûts de construction sont trop élevés pour laisser place à l'improvisation. Une fois arrivé sur le chantier, il faut être prêt et savoir ce que l'on fait », raconte Yan Le Houillier, cofondateur du Groupe Magma avec son père.

Comme tout constructeur qui se respecte, l'entreprise déploie sa propre recette sur le terrain. Elle privilégie le béton armé comme élément structural pour ses immeubles. La hauteur des plafonds de chacun des condos construits atteint neuf pieds, incluant un pied supplémentaire pour faire passer l'ensemble des éléments mécaniques dans un faux plafond. Celui-ci surplombe les appartements de manière uniforme. Ainsi, on peut y installer des luminaires encastrés - ce qui ne serait pas possible autrement - en plus d'éviter les retombées mécaniques éparpillées un peu partout. Mais plus important encore, cette méthode prévient la pose de

conduits dans les dalles en béton, car advenant un problème ou des entretiens à faire, ils deviendraient beaucoup plus difficiles d'accès.

Dans tous les immeubles construits par Groupe Magma, incluant le M Montréal-Est, les murs mitoyens sont dotés d'une membrane acoustique qui agit comme un pare-vapeur et un pare-odeurs. Elle offre un indice de transmission du son (FSTC) de 65, alors que la norme exigée est de 50. Les tests d'insonorisation sont réalisés *in situ*. Cette membrane freine la migration des odeurs d'une unité à l'autre, par exemple la fumée secondaire. Elle s'ajoute aux systèmes de ventilation indépendants à chacune des unités. Ces systèmes jouent, eux aussi, un rôle primordial en matière d'étanchéité aux odeurs.

#### Qualité dans la construction

À une époque où la qualité dans la construction résidentielle alimente les débats, il se trouve d'excellents constructeurs qui se voient pénalisés par ceux qui les éclaboussent. « On ne parle pas assez des bâtiments mal construits. Pour cette raison, le grand public a tendance à tous nous mettre dans le même sac », déplore Yan Le Houillier. Pour lui, préconiser la qualité consiste essentiellement à ne pas tricher. Et à ne pas monter un projet en tenant uniquement compte des chiffres.

Facebook agit comme une épée de Damoclès au-dessus de la tête des entrepreneurs. Ceux qui veulent durer dans l'industrie de la construction résidentielle doivent surveiller leurs arrières. Une construction négligée risque de leur faire mauvaise presse. Pour éviter d'être jugé négativement sur les réseaux sociaux, Yan Le Houillier met le paquet sur la conception et la construction intelligentes d'une copropriété, mais aussi sur un service à la clientèle diligent et attentionné.



Les plafonds des unités du M Montréal-Est atteindront une hauteur de neuf pieds.

Les promoteurs se livrent une vive concurrence. Plusieurs s'ajustent aux prix offerts par les autres, si bien qu'il peut y avoir des limites aux dépenses consenties dans un projet. « C'est la pire erreur à faire, car inévitablement, la qualité des travaux écope et certains promoteurs ont tendance à tourner les coins ronds », croit Yan Le Houillier, qui jouit d'un avantage que d'autres n'ont pas, à savoir qu'il est à la fois promoteur et entrepreneur. Dans bien des cas, le premier possède un terrain sur lequel il fera construire quelque chose par le second. Il en résulte deux marges de profits à engranger, une situation qui pourrait avoir un impact sur le prix de vente, d'ajouter Yan Le Houillier.

### Stratégies optimales

Cela dit, bien construire à un prix raisonnable est une science qu'il faut maîtriser. Établir ses priorités et placer l'argent au bon endroit est la première chose à faire, tout en imaginant un produit fini aux attributs enviables. Yan Le Houillier cite en exemple le béton utilisé : « On doit parvenir à réduire ses coûts de fabrication, tout en maintenant un niveau de qualité supérieur. Il existe des façons d'obtenir le meilleur des deux mondes. Mieux vaut investir davantage sur des éléments comme l'enveloppe du bâtiment et la finition », indique-t-il.

Un autre volet extrêmement important consiste à faire surveiller les travaux. Les constructeurs méticuleux disposent d'une équipe interne qui assume cette tâche, sans compter les ingénieurs et les architectes qui ont produit les plans et devis, et qui surveillent eux aussi les opérations sur un chantier. « Dans bien des cas, nous requerrons également les services d'experts indépendants, qui vérifient les composantes névralgiques du bâtiment, par exemple la toiture et la qualité des matériaux utilisés et installés, dont la conformité aux normes en vigueur est non négociable », précise Yan Le Houillier.

### Note d'information

Groupe Magma porte une attention particulière aux notes d'informations remises aux acheteurs. Il y est entre autres inscrit, comme dans tous ses autres immeubles d'ailleurs, que la location hôtelière de type Airbnb est interdite. Et pendant que l'entreprise assume l'administration provisoire d'une nouvelle copropriété, il est prévu, dans le budget prévisionnel, que 10 % du montant alloué aux charges communes ira au fonds de prévoyance. On évite ainsi les frais de condo irréalistes.

### INFO +

Pour savoir ce que vaut réellement un constructeur de copropriétés, il faut s'informer de ses réalisations précédentes. Est-ce qu'elles ont bien vieilli? Des problèmes majeurs sont-ils apparus? Le constructeur répond-il au téléphone? Interroger les personnes qui vivent dans ses immeubles est une autre excellente idée, tout autant que s'enquérir de la situation du constructeur auprès de la Régie du bâtiment du Québec.



**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

**G.A.P.I.**

**Georges Fallah,**  
Architecte

Expert en Enveloppe du  
Bâtiment

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

E.Mail: [g.a.p.immeubles@videotron.ca](mailto:g.a.p.immeubles@videotron.ca)



# LE SPÉCIALISTE DU DRY-O-TRON

CHAUFFAGE ET VENTILATION DE PISCINE INTÉRIEURE

## RENCONTREZ-VOUS CES PROBLÈMES?

- ...EAU DE PISCINE PLUS FROIDE ?
- ...VENTILATION DE PISCINE CONSTAMMENT BRISÉE ?
- ...CONDENSATION DANS VOS FENÊTRES DE PISCINE EN HIVER ?

**FAITES ÉVALUER SON RENDEMENT PAR UN EXPERT!**

LICENCE RBO : 5672-1087-01

ÉVALUATION DE  
LA PERFORMANCE DE  
VOTRE APPAREIL POUR

**250.00 \$** + TX

\*CERTAINES CONDITIONS S'APPLIQUENT.

CONTACTEZ-NOUS  
**450-941-1141**  
INFO@CLIMRANKINE.COM

**VISITEZ LE [WWW.CLIMRANKINE.COM](http://WWW.CLIMRANKINE.COM) POUR PLUS DE DÉTAILS.**



Depuis 1997

ENTRETIEN

# Le Chiffon Doré

ENTRETIEN INTÉRIEUR ET EXTÉRIEUR  
DE COPROPRIÉTÉS

*On s'occupe de tout!*

514-325-0825





## Formation en gestion de copropriété

# DÉPART CANON POUR LE RGCQ ET L'ESG UQAM

*Martin Vachon, M. SC., est conseiller principal au Centre de perfectionnement à l'ESG UQAM, École des sciences de la gestion.*



**UN AN APRÈS AVOIR CRÉÉ** une formation professionnelle en gestion de copropriété, le RGCQ et l'ESG UQAM tracent un bilan favorable des activités qui en ont résulté, plus particulièrement en matière d'achalandage. Une centaine de personnes s'y sont inscrites, ce qui augure très bien pour la suite des choses.

À une époque où la copropriété occupe l'avant-scène du secteur de l'immobilier résidentiel, et que les consommateurs sont nombreux à acquérir un condo, maîtriser sa complexité est le gage d'une gestion exemplaire. Cette formation s'inscrit donc dans une démarche qui vise, essentiellement, à faire en sorte que les gestionnaires et les administrateurs de copropriété puissent mieux desservir leurs syndicats de copropriétaires.

### Provenance diversifiée

« Selon nos relevés, la première cohorte de participants au programme venait de régions diverses, par exemple Gatineau, Sherbrooke et Québec. Sa flexibilité est très appréciée, en ce sens qu'il n'est pas obligatoire d'opter pour les quatre modules offerts », indique Martin Vachon, conseiller principal au Centre de perfectionnement à l'ESG UQAM.

Cette formation peut non seulement être suivie sur place, mais aussi à distance. Il suffit d'installer un logiciel spécifiquement conçu à cette fin dans son ordinateur. Les participants ont été nombreux à choisir cette formule. « Ils peuvent poser des questions à un modérateur sur Internet, qui les relaye au formateur », détaille Martin Vachon.

Chacun des cours dure 30 heures. Ils se déclinent en quatre volets : *Gestion juridique de la copropriété*, *Gestion financière de la copropriété*, *Gestion technique du bâtiment de la copropriété* ainsi que *Gestion de la vie quotidienne en copropriété*. Ils sont respectivement pris en charge par l'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur, Aline Désormeaux (CPA auditrice, CA, Adm.A), associée au cabinet comptable Désormeaux Patenaude inc., Jean-Philippe Ouellette, ingénieur chez COSIGMA structure, et David Ménassé (Adm.A.), président d'Équipe Propri-Gestion.

### Plus d'inscriptions

On s'attend à davantage d'inscriptions pour les sessions qui débiteront cet automne. Et pour cause, puisque la popularité des modules a été instantanée, du moins si l'on se fie aux commentaires exprimés par plusieurs participants. La formation donnée par Yves Joli-Coeur a connu un succès sans équivoque : « Ce juriste est un excellent pédagogue. Son cours est à la fois pertinent et enrichissant, mais aussi extrêmement utile pour mieux comprendre le droit de la copropriété », a évoqué l'un d'eux.

Aline Désormeaux a elle aussi recueilli plusieurs critiques élogieuses : « Tous ceux qui gravitent autour de la copropriété, que ce soit les gestionnaires et les administrateurs, devraient suivre sa formation. On y apprend des notions essentielles à la gestion financière d'une copropriété », ont résumé plusieurs participants. D'autres retiennent qu'avec André Bourassa, le premier formateur à avoir donné le cours intitulé *Gestion technique du bâtiment*, « ils ont mieux compris le rôle joué par les parties prenantes qui évoluent dans l'industrie de la construction, dont ceux qui font de la rénovation en copropriété ». Ils disent également avoir « amélioré leurs connaissances dans le domaine du bâtiment, ainsi que tout ce qui touche à l'entretien et à la détection des problèmes ». Quant à David Ménassé, tous ont mentionné que son module permet « un survol très concret du volet relationnel entre copropriétaires, dont la question des assemblées générales de copropriétaires. Cette formation est très intéressante pour ceux qui songent à devenir gestionnaires de copropriété ». Rappelons qu'un nouveau module intitulé *Gestion juridique de la copropriété* a débuté le 6 septembre dernier. □

## Formations diversifiées

Cette année, les différents chapitres du RGCQ vous proposent une gamme diversifiée de formations dans toute la province. Le calendrier a été conçu pour répondre aux besoins de nos membres et les activités sont résolument orientées vers des sujets d'actualité et des thématiques incontournables.

L'autogestion sera à l'honneur cet automne, tant à Québec que dans l'Outaouais, pour vous donner des outils pratiques pour mieux gérer votre copropriété. À Montréal, la saison 2017-2018 sera l'occasion de pérenniser et développer la formule des ateliers, qui mettent à contribution autant les conférenciers que les participants dans une approche interactive.

Parmi les sujets inédits, une formation complète sera consacrée au fonctionnement des copropriétés par phases et une autre vous aidera à préparer votre copropriété à la légalisation du cannabis. En outre, deux d'entre elles seront offertes exclusivement en anglais.

Pour vous inscrire à nos activités de formation, rendez-vous au [rgcq.org/activites](http://rgcq.org/activites) ou appelez-nous au 514 916-7427, poste 1 (Montréal), 418 925-7100 (Québec), 819 771-2087 (Outaouais).

Veuillez noter que les dates, horaires et sujets des activités sont indiqués sous réserve de modifications. Le calendrier à jour est accessible en tout temps au [rgcq.org/activites](http://rgcq.org/activites).






**invessa**  
assurances  
services financiers

**Claude Paquette**

courtier en assurance de dommages  
et conseiller en sécurité financière

- Assurance des entreprises
- Assurance auto et habitation
- Certificat en gestion de copropriété  
[www.monassurancecondo.com](http://www.monassurancecondo.com)
- Protection de patrimoine
- Planification de succession

claude.paquette@invessa.com  
**450-781-6560 # 257**



# Calendrier RGCQ 2017-2018

## Septembre

17 septembre 2017 - 9 h à 11 h 30 Québec  
**Harcèlement et intimidation**

21 septembre 2017 - 18 h à 21 h Montréal  
**La rentrée montréalaise de la copropriété**

30 septembre 2017 - 9 h à 13 h Gatineau  
**Rôles, devoirs et fonctionnement  
du conseil d'administration d'une copropriété**

## Octobre

4 octobre 2017 - 18 h 30 à 20 h 30 Montréal  
**Speed-Condo : The Declaration of Co-Ownership**

5 octobre 2017 - 18 h 30 à 20 h 30 Montréal  
**Speed-Condo : La déclaration de copropriété  
(avant et après 1994)**

## Novembre

4 novembre 2017 - 9 h à 13 h Gatineau  
**Outils pratiques en autogestion  
et la résolution de conflits par la médiation**

4 novembre 2017 - 9 h à 16 h Laval  
**Colloque : Parties communes à usage restreint**

15 novembre 2017 - 18 h 30 à 20 h 30 Longueuil  
**Speed-Condo : Le fonds de prévoyance  
et les finances de la copropriété**

26 novembre 2017 - 9 h à 11 h 30 Québec  
**Autogestion en copropriété**

## Décembre

6 décembre 2017 - 18 h 30 à 20 h 30 Montréal  
**Speed-Condo : La location à court terme en copropriété**

## Janvier

10 janvier 2018 - 18 h 30 à 20 h 30 Laval  
**Speed-Condo : La copropriété par phases**

20 janvier 2018 - 9 h à 12 h Longueuil  
**Atelier : Préparation des états financiers**

## Février

8 au 11 février 2018 Montréal  
**Pavillon Condo de l'ExpoHabitation**

17 février 2018 - 18 h 30 à 20 h 30 Montréal  
**Atelier : Préparation d'une assemblée générale annuelle**

25 février 2018 - 9 h à 11 h 30 Québec  
**Assemblée des copropriétaires**

## Mars

10 mars 2018 - 18 h 30 à 20 h 30 Montréal  
**Atelier : Gestion d'une assemblée générale annuelle**

21 mars 2018 - 18 h 30 à 20 h 30 Montréal  
**Speed-Condo Signature : Gestion des travaux**

## Avril

14 avril 2018 - 8 h 30 à 16 h Québec  
**Grande journée de la copropriété, 5<sup>e</sup> édition**

28 avril 2018 - 9 h à 16 h Longueuil  
**Colloque : L'assurance en copropriété,  
s'adapter à la réforme**

## Mai

9 mai 2018 - 18 h 30 à 20 h 30 Montréal  
**Speed-Condo Signature :  
Clés de répartition des charges communes**

23 mai 2018 - 18 h 30 à 20 h 30 Laval  
**Speed-Condo : Cannabis et tabac en copropriété**

## Juin

2 juin 2018 - 9 h à 12 h Montréal  
**Atelier : Rédaction d'un règlement d'immeuble**

3 juin 2018 - 9 h à 11 h 30 Québec  
**Le registre de la copropriété**

13 juin 2018 - 18 h 30 à 20 h 30 Montréal  
**Speed-Condo : Que faire en cas de sinistre?**

13 juin 2018 - 18 h 30 à 20 h 30 Montréal  
**Speed-Condo : Emergency Responses**



UN **RÉNOVATEUR** APRÈS-SINISTRE  
DE **PREMIÈRE CLASSE**

Sinistre  
résidentiel mineur

Sinistre  
résidentiel majeur

Sinistre  
de copropriété



**MONTÉRÉGIE/MONTRÉAL**

450-468-2033

RBQ : 5633-6829-01

**WWW.MIROCONSTRUCTION.COM**  
**INFO@MIROCONSTRUCTION.COM**



**LAMARQUE**  
GESTION IMMOBILIÈRE



**GESTION &  
ADMINISTRATION  
DE COPROPRIÉTÉS**

RÉGION DE QUÉBEC

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

1694, 1<sup>re</sup> avenue, Québec (Québec) G1L 3L6

581.742.7772 | [info@gestionlamarque.com](mailto:info@gestionlamarque.com) | [gestionlamarque.com](http://gestionlamarque.com)



## PROTECTION CONDO

Programme d'assurance de copropriétés exclusif aux gestionnaires

Le programme *Protection Condo* est désormais disponible pour les gestionnaires québécois! Ce programme exclusif à BFL CANADA, déjà populaire dans l'ouest canadien comprend plusieurs avantages, dont :

- Méthode de mise en marché novatrice
- Garanties uniques, telles que :
  - Coût de remplacement + 10% sans prime additionnelle
  - Règlement de sinistres comprend les honoraires de gestion (temps du gestionnaire)
  - Plus de 1M\$ en protections complémentaires

### POUR PLUS D'INFORMATION :

**Patrick Beauvais**

Courtier en assurance de dommages

Directeur clientèle

514 904-4434 | 514 920-6952 | [pbeauvais@bflcanada.ca](mailto:pbeauvais@bflcanada.ca)

BFL CANADA, Cabinet de services financiers | [bflcanada.ca](http://bflcanada.ca) |



**Gestionnaire  
de copropriétés**

Gilles Malo  
Rica Brouillette  
Chantal Brouillette

24, rue de Fougères

Candiac (Québec) J5R 6W2

■ Téléphone 450.635.9082

■ Fax 450.993.1231

# CONSULTEK

EXPERT - CONSEIL

**Fernand Lemay T.P.**

*Science du bâtiment*

[consultek@cgocable.ca](mailto:consultek@cgocable.ca)

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

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



# Un nouveau site Web plus convivial

LE RGCQ s'est refait une beauté sur le Web, grâce à la mise en ligne d'un nouveau portail destiné à ses membres, bien que les non-membres y aient également accès. Cette plateforme revue et corrigée remplace l'ancienne version créée en 2014. On voulait revoir et améliorer ses fonctionnalités, mais aussi bonifier les zones réservées aux activités, aux fournisseurs de produits et services, ainsi qu'aux intranets des syndicats de copropriétaires membres du RGCQ.

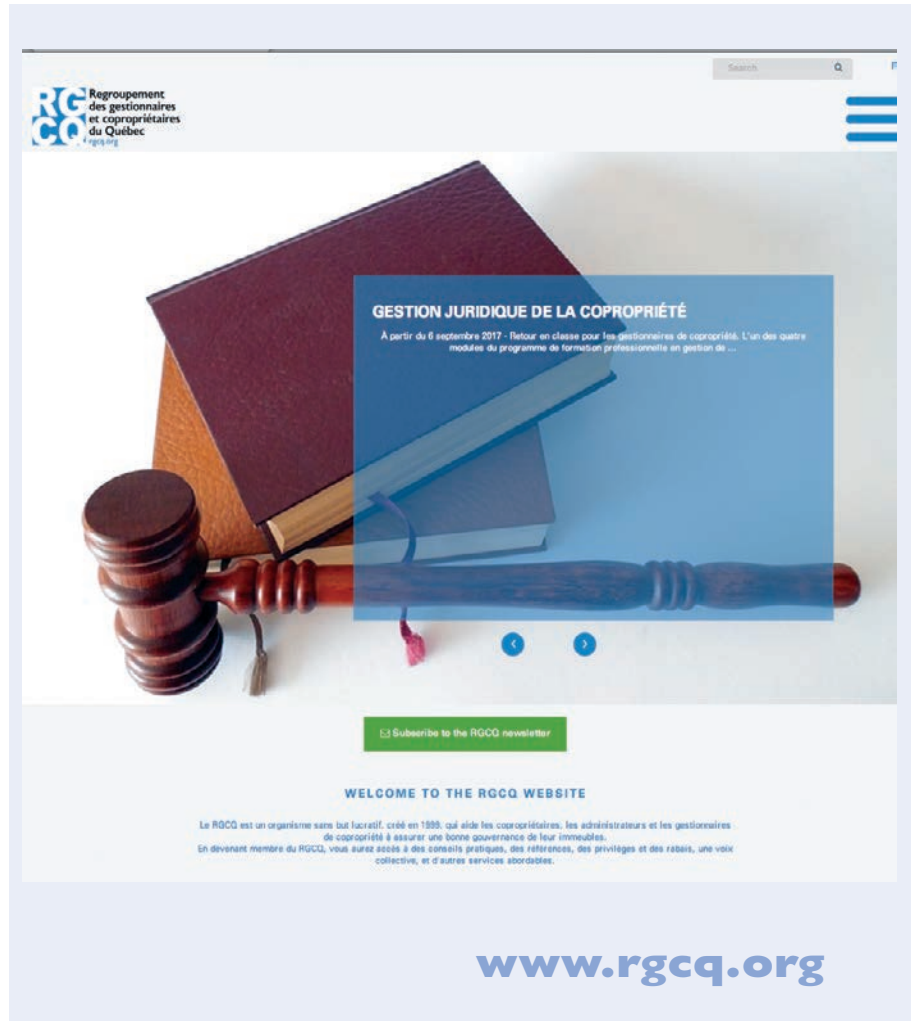
## Hausse de l'achalandage

Il fallait renouveler ce portail, en raison d'un nombre accru d'adhérents au RGCQ. Ce regroupement compte actuellement près de 800 membres, ce qui totalise environ 30 000 unités de copropriété. La nouvelle mouture du site Web misera certes sur une plus grande convivialité, en éliminant, notamment, certaines difficultés de navigation rencontrées dans le passé. Et dorénavant, les internautes pourront accéder à plusieurs offres d'activités en simultanée (ex. : colloque du RGCQ et Speed-Condo), ce qui n'était pas possible auparavant.

## Condoliation en ligne : meilleure accessibilité

L'intranet permettra également aux internautes une navigation fluide dans la zone membre. Celle-ci s'avérait naguère problématique, lorsqu'un syndicat de copropriétaires y créait des comptes pour stocker de l'information. Les modifications à ces comptes étaient souvent ardues, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui. Par ailleurs, la consultation du magazine *Condoliation* sera elle aussi plus conviviale, en raison d'une meilleure accessibilité à son contenu.

De plus, les utilisateurs du portail pourront accéder aux dernières fiches pratiques mises en ligne sur [condolegal.com](http://condolegal.com). Ces fiches abordent différentes questions relatives au fonctionnement d'une copropriété, par exemple les assemblées générales de copropriétaires, l'assurance du syndicat et le fonds de prévoyance.



## Radio-Immo

Il s'y trouvera aussi une application permettant d'accéder à Radio-Immo ([radio-immo.ca](http://radio-immo.ca)), une webradio qui a commencé à diffuser des entrevues (au Québec) à la fin de l'année 2016. Ces entretiens ont ensuite été rendus disponibles, en tout temps, grâce à des capsules (baladodiffusion) enregistrées pendant divers événements présentés en direct.

Au final, l'objectif consiste à automatiser l'ensemble des opérations, de sorte que tous les internautes aient la vie plus facile. Certains commentaires exprimés par les utilisateurs du site, et pour lesquels des mesures ont été prises, portaient sur une plus grande facilité à s'inscrire aux activités du RGCQ. Les personnes souhaitaient aussi payer leur inscription au moyen d'un paiement simplifié.

Les dirigeants du RGCQ ont également donné une plus grande visibilité à leurs trois chapitres (Montréal, Québec et Gatineau), qui ont d'ailleurs été mis à con-

tribution lors des changements majeurs apportés au site. Les membres corporatifs seront eux aussi plus en vue, quelle que soit la région, en ce qui a trait au programme Privilèges Condo. Celui-ci permet d'obtenir des rabais auprès d'une vingtaine de partenaires, et ce, partout au Québec. Ces escomptes touchent la fourniture de produits et services en copropriété. Les réductions offertes peuvent atteindre 90 % dans certains cas.

Véritable vitrine de la copropriété québécoise qui est en pleine expansion, le nouveau portail du RGCQ pourra désormais illustrer, avec force et détail, l'ampleur qu'a prise cette formule d'habitation collective à travers la province. Mais surtout, on vaudra démontrer que ce regroupement est le plus important du genre, au Québec, à desservir l'ensemble des acteurs qui évoluent dans le domaine de la copropriété. □



# Colloque automnal

## Parties communes à usage restreint

4 novembre 2017 – Hôtel Holiday Inn, Laval

### Programme

8 h 30 – 9 h **Accueil et inscription**

9 h – 9 h 15 **Discours d'ouverture**

9 h 15 – 10 h 30 **Conférence**

#### Les parties communes à usage restreint : comment les identifier?

Il est parfois difficile de bien cerner ce qu'est une partie commune à usage restreint. Quelle est la différence entre une partie commune et une partie commune à usage restreint? Comment sont-elles attribuées? Cette première portion de colloque sera l'occasion de démystifier les termes, exemples à l'appui, et de bien saisir ce qu'est réellement une partie commune à usage restreint.

10 h 30 – 10 h 45 **Pause-café**

10 h 45 – 12 h **Conférence**

#### Qui paie quoi? Un casse-tête pour tous!

Alors que sont bien identifiées les parties communes à usage restreint, des questions cruciales demeurent pour la répartition des frais y étant attachés. Qui paie pour leur entretien, leur réparation et leur remplacement? Cette séance vous donne les outils pour comprendre les modes de répartition des charges.

12 h – 13 h **Pause-dîner**

13 h – 13 h 45 **Atelier**

#### À vos crayons – Atelier de préparation des clés de répartition

Atelier pratique afin de guider les participants dans la préparation des clés de répartition des charges communes. Grâce à un accompagnement de nos spécialistes en droit et en gestion de copropriété, vous pourrez mettre à profit vos apprentissages de la journée et vos connaissances dans un cadre aussi distrayant qu'utile.

13 h 45 – 14 h **Pause-café**

14 h – 15 h 15 **Conférence**

#### Travaux sur les parties communes à usage restreint : qui est responsable?

Alors que la répartition des coûts est désormais plus claire pour les participants, cette dernière formation se concentrera sur la répartition des responsabilités autant pour l'entretien, les réparations que pour le remplacement des parties communes à usage restreint. Il sera notamment question des différentes causes menant à ces travaux, que ce soit de la négligence, un bris ou une désuétude. Finalement, les conférenciers aborderont la délicate question, à savoir qui peut mettre en œuvre des travaux sur les parties communes à usage restreint et dans quelles circonstances.

15 h 15 – 16 h **Table ronde**

Pour bien conclure la journée, une table ronde regroupant les différents intervenants de la journée permettra de faire le tour des questions des participants. Ce sera le moment idéal afin d'obtenir un éclairage de plusieurs spécialistes sur les thèmes demandant un approfondissement supplémentaire.

## Colloque automnal 2017 du RGCQ

### Qu'est-ce qu'une partie commune à usage restreint?

Le prochain colloque du RGCQ aura lieu le 4 novembre à l'Hôtel Holiday Inn (Laval). Il y sera question des parties communes à usage restreint (ex. : balcons et fenêtres), que bien des copropriétaires peinent à définir correctement. Les participants à l'événement apprendront (entre autres) pourquoi elles sont désignées ainsi, et comment les distinguer des parties communes.

L'autre problématique des parties communes à usage restreint survient lorsqu'elles nécessitent un entretien, des réparations ou un remplacement. Qui paie quoi en pareille situation? À ce chapitre, l'une des conférences prévues pendant ce colloque abordera la répartition des charges entre copropriétaires, tandis qu'une autre traitera du partage des responsabilités. On identifiera aussi les différentes causes menant à ces travaux, que ce soit un bris, la négligence ou la désuétude. Les conférenciers préciseront, également, qui peut faire réaliser des travaux dans les parties communes à usage restreint, et dans quelles circonstances.

#### Clés de répartition

Ce colloque présente une nouveauté cette année, à savoir un atelier qui porte sur la préparation des clés de répartition des charges communes. Celles-ci sont divisées en deux segments : le calcul des cotisations en fonction de la valeur relative de chacune des parties privatives, ainsi que le calcul des cotisations qui vise l'utilisation des parties communes à usage restreint (principe de l'utilisateur-payeur). À titre d'exemple, la répartition des frais de déneigement quant aux cases de stationnement, qui constituent des parties communes à usage restreint, serait imputable à chacun des copropriétaires qui en ont le bénéfice.

Et comme à l'habitude, à l'issue du colloque, une table ronde regroupera les différents conférenciers à avoir pris part à l'événement. Cela permettra d'effectuer un dernier tour d'horizon et de répondre aux questions des participants. Ces derniers pourront ainsi approfondir davantage les sujets qui auront été traités, afin d'obtenir des réponses claires (autant que faire se peut) aux nombreuses questions qu'ils se posent. □



# Le tournoi de golf annuel du RGCQ



C'est sous un soleil radieux que s'est tenue l'édition 2017 du tournoi de golf annuel du RGCQ. La généreuse hospitalité du Country Club de Montréal était encore au rendez-vous cette année alors que 144 joueurs ont foulé ses 18 verts le 17 août dernier.

Dès 10 h 30, les 36 quatuors composés de membres et de partenaires du RGCQ se sont élancés sur le parcours. Au gré des trous thématiques animés par nos nombreux commanditaires, les participants ont découvert les talents cachés de leurs collègues de bureau. La bonne ambiance se traduisait par des sourires accrochés aux visages de tous, que la balle roule dans la direction voulue ou non!

En bout de course, c'est le groupe formé de Carl Foisy, Jean-Philippe Lemieux, Sylvain Després et Serge Taillon qui a remporté le Trophée des Champions décerné au quatuor ayant remis la meilleure carte de pointage.

Le RGCQ tient à remercier ses partenaires, l'ensemble des participants ainsi que l'équipe du Country Club de Montréal pour avoir rendu possible l'organisation de cette belle journée. □



## Nomination

### Aline Désormeaux se joint à *Garantie GCR*

La Régie du bâtiment du Québec a récemment nommé Aline Désormeaux à titre de membre du conseil d'administration (CA) de *Garantie GCR*. CPA, comptable agréée, Adm.A. et membre du CA du RGCQ Montréal et provincial, Aline Désormeaux est associée au cabinet comptable Désormeaux Patenaude.

Son expertise représentera un atout non négligeable chez *Garantie GCR*, afin d'y aborder diverses questions financières entourant les activités propres à cet organisme. Professionnelle reconnue dans son domaine, elle produit notamment des audits financiers à une clientèle constituée de syndicats de copropriétaires.

Rappelons que *Garantie GCR* est devenue, le 1<sup>er</sup> janvier 2015, l'unique administrateur du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Celui-ci offre entre autres une garantie aux bâtiments multifamiliaux détenus en copropriété divise (condos), qui comptent quatre parties privatives superposées ou moins. Si un consommateur achète une propriété qui présente des problèmes de construction, il peut s'adresser à *Garantie GCR*, qui fera les suivis requis afin de les corriger, à la condition qu'ils soient avérés.

Les 10 problèmes de construction résidentielle les plus souvent rencontrés, au Québec, ont été répertoriés sur le portail de *Garantie GCR*. Ils touchent notamment l'installation déficiente des solins; l'étanchéité à la vapeur et à l'eau; les ponts thermiques et la protection inadéquate à l'humidité. Ces défauts ont été recensés lors d'inspections aléatoires de chantiers, que *Garantie GCR* a menées il y a quelque temps. Sa mission est résolument tournée vers une meilleure protection des consommateurs, mais aussi vers une qualité accrue des constructions résidentielles au Québec. □



# Vos contrats d'assurance À lire très attentivement

Par Michel Mancini, secrétaire, RGCQ Outaouais

**IL Y A QUELQUES JOURS**, j'ai reçu, par la poste, l'avis de renouvellement de ma police d'assurance habitation. Cet envoi, qui ne renferme habituellement que la facture et le certificat, contenait cette fois-ci mon formulaire complet, c'est-à-dire un document décrivant toutes les clauses du contrat. Une documentation volumineuse faisant en tout 58 pages imprimées dans un texte serré, en caractères minuscules et truffé de termes et d'expressions juridiques. Après avoir repéré la facture et jeté un coup d'œil rapide au certificat, comme par habitude, j'ai inséré le coupon de paiement et un chèque dans l'enveloppe-réponse que j'ai mise à la poste le lendemain.

Voilà. Je peux maintenant, comme il se doit, ranger et conserver mon contrat en lieu sûr. Mais non. Soudainement, une idée à la fois inusitée et quelque peu audacieuse me traversa l'esprit : et si je consacrais un peu de temps à la lecture de ce fichu contrat de 58 pages? Pourquoi pas? J'ai bien lu mes deux déclarations de copropriété, la verticale qui ne compte que 37 pages et l'horizontale, qui en comporte 70. Sitôt dit, sitôt fait. Muni d'une bonne loupe et de mon *Code civil*, je m'attelai à la tâche.

## Erreur

En relisant mon certificat, j'y ai découvert une erreur flagrante qui avait échappé à mon premier coup d'œil. On y indiquait le nom de mon créancier hypothécaire. J'ai pourtant remboursé mon hypothèque il y a maintenant trois ans, mais voilà, j'ai négligé d'en informer mon assureur. Grave manquement à la règle de dénonciation, d'autant plus que la plupart des contrats contiennent une clause relative aux garanties hypothécaires. Cette clause constituerait (selon certains auteurs) un deuxième contrat entre l'assureur et le créancier, qui leur conférerait certains droits. J'ai aussitôt avisé mon assureur et j'ai pu ainsi bénéficier d'un léger rabais sur ma prime.



Dans la partie qui traite des garanties, je me suis attardé à trois paragraphes portant spécifiquement sur les appartements détenus en copropriété. À mon grand étonnement, j'y ai relevé deux clauses parlant d'un même sujet, mais dont les formulations sont contradictoires. Il s'agit d'une situation où l'assuré doit se conformer aux dispositions particulières d'une loi. L'assureur s'engage à indemniser l'assuré dans le premier cas, mais y renonce dans le second. J'en ai fait part à mon courtier, qui a confirmé l'ambiguïté et en avisera les services concernés.

## Rassuré

Fort heureusement, il n'y a pas que des aspects négatifs dans ces contrats. Par exemple, j'ai été rassuré d'apprendre que ma police couvre les situations où l'assurance du syndicat serait insuffisante, ou ne couvrirait pas certains risques. Je suis également couvert si je dois contribuer au paiement de la franchise que le syndicat serait tenu de payer.

Mais ce qui m'a le plus agacé dans cette lecture attentive, c'est le style et la forme dans lesquels le document est rédigé. La structure même du document est calquée sur un formulaire générique traduit de l'anglais et qui, par conséquent, n'est pas adapté à la situation personnelle de l'assuré. Cet état de fait a comme conséquence d'alourdir et d'allonger inutilement le texte. À titre d'exemple, puisque mon assureur est une entreprise œuvrant à l'échelle nationale, chaque fois que l'on mentionne « syndicat de copropriété », on y ajoute les termes « corporation ou association condominiale », ces dernières appellations étant en usage dans les autres provinces, mais pas au Québec.

En fin de compte, ai-je bien fait de lire ma police, même si je n'en ai pas saisi toutes les nuances et les subtilités? Très certainement. Vais-je lire mes autres contrats, par exemple ceux de mon assurance vie, de mon assurance auto, de mon fournisseur Internet et de ma carte de crédit? Je ne parierais pas ma chemise là-dessus, mais j'y songe. □



**DEVIMO**  
ÉVALUATEURS | EXPERTS EN BÂTIMENT  
Membre de RAYMOND+JOYAL

*L'expertise d'une équipe novatrice*

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

514 282.6669 • 1 855 338.4661 • DEVIMO.CA





# Dix ans déjà. Le RGCQ Québec regroupe maintenant plus de 10 000 unités de condos dans la capitale. Et ça continue!

Par M<sup>e</sup> Michel Paradis, président, RGCQ Québec

**APRÈS DIX ANS DE BÉNÉVOLAT** au service des copropriétés de la région, arrêtons-nous un moment pour faire un bilan de la présence du RGCQ dans la région de Québec. En 1997, quelques administrateurs de copropriété, vite rejoints par quelques fournisseurs spécialisés, croient qu'il est important de mettre en place des ressources en mesure de fournir des conseils aux copropriétés et aux copropriétaires de la ville.

Fort de l'appui d'un regroupement ayant rapidement pris son essor dans la région montréalaise, le RGCQ région de Québec s'organise. Nicole Veillette, Gilles Savoie et le soussigné animent les activités. M<sup>me</sup> Veillette répond aux membres et M. Savoie s'occupe des fournisseurs. On me charge de coordonner le tout. Nous établissons d'emblée notre mission : promouvoir la bonne gestion et la vie harmonieuse dans les copropriétés.

Pour y parvenir, nous misons avant tout sur la formation et la vulgarisation des règles applicables. L'information, la formation et les conseils individualisés constituent les principaux services offerts. Le magazine *Condoliation*, que vous lisez présentement, fournit l'information. À cinq ou six reprises pendant l'année, des conférenciers bénévoles s'adressent aux membres : le droit, la gestion, le génie, l'architecture, l'arpentage, l'évaluation, les assurances. Tous les sujets sont tour à tour abordés. En plus, M<sup>me</sup> Veillette, disponible comme une missionnaire, prodigue aux membres, parfois désespérés de leur situation, de précieux conseils et les dirige vers les ressources qui sauront les aider à régler leurs problèmes.

Pourquoi tout cela? Une question fondamentale se pose. L'être humain du 21<sup>e</sup> siècle est-il encore capable de partager harmonieusement sa résidence avec des étrangers, dans un cadre juridique contraignant? Aujourd'hui encore, trop de copropriétaires se croient dans un hôtel, géré par des employés à leur service. Trop de copropriétaires ne veulent rien savoir des règles établies par la déclaration



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

de copropriété, qu'ils ne lisent même pas. Trop de copropriétaires sont victimes d'une confrontation avec un autre copropriétaire ou avec un administrateur qui les terrorise. Trop de copropriétaires harcèlent leurs administrateurs au point de les faire démissionner.

Trop, c'est assez! Depuis dix ans, les efforts du RGCQ ont amélioré substantiellement la qualité de gestion et la qualité de vie de nos syndicats membres, dont les administrateurs sont des assidus de nos formations. Nous avons réussi à aider nos membres à mieux vivre dans leurs immeubles, mais il reste beaucoup de travail à faire. C'est pourquoi nous tenons à remercier nos membres de leur adhésion, de leur participation et nous les invitons à continuer à promouvoir le rôle de notre regroupement, au service des syndicats et des copropriétaires de la capitale. De notre côté, nous promettons encore de longues années d'appui indéfectible aux syndicats et aux copropriétaires de la région.

Joyeux 10<sup>e</sup> anniversaire! □



Cosigma structure inc.

Inspection de façades  
Inspection de stationnements  
Transformation et réhabilitation structurale  
Plans, devis, surveillance des travaux  
Expertise

accueil@cosigma.ca  
T 514 248.2680

Ingénierie des structures — Génie civil

COSIGMA.CA

1117, Ste-Catherine O. # 502, Montréal, QC, Canada H3B 1H9



**Éric St-Pierre**  
Gestionnaire de condo  
et immobilier

T. 514.546.6131  
C. Gestionesp2013@gmail.com  
W. gestionesp.com



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

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- INDUSTRIEL

Secteur d'activités : Montréal et ses environs

# Membres corporatifs

## RÉGION DE MONTRÉAL

### Architectes

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

### Arpenteurs-Géomètres

Cusson & Létourneau  
Labre & Associés

### Ascenseurs

Schindler Ascenseurs Corporation

### Assurances

Alpha Risk management  
Assurances ML  
BFL Canada Risques et Assurances Inc.  
Desjardins Assurances Entreprises  
Dubé Cooke Pedicelli  
Invesa, Assurances  
et services financiers  
La Capitale Assurances – Yvan Montplaisir  
Lareau, courtiers d'assurance  
Les Assurances Gaudreau Demers et Ass.  
Lussier Dale Parizeau Inc.  
SSQ Auto – Assurances Accès Générales  
SSQ Auto – Assurances Christian Tardif  
Univesta Assurances et Services Financiers

### Avocats

Chianetta Avocats  
de Grandpré Joli-Coeur s.e.n.c.r.l.  
Papineau Avocats inc.  
M<sup>e</sup> Pierre Zeppettini

### Béton

Dumoulin et Associés  
Les Cimentiers MC  
Réfection Magma

### Bornes de recharge

AddÉnergie  
RVE Recharge Véhicule Électrique

### Calfeutrage

Calfeutrage Elite  
MK Calfeutrage  
Monsieur Caulking

### Chauffage/Cimatisation

Navada

### Chauffe-eau

Hydro Solution  
Plomberie Aqua Viva

### Comptables

Désormeaux Patenaude, CPA  
Roland Naccache et associés s.e.n.c.r.l.

### Conciergerie/Portier

Seprali

### Détection de fuites d'eau

Akitronic  
Noflo Inc.  
Sécurité AquaDéfect Inc.  
Ubios

### Efficacité énergétique

Fusion Énergie

### Électriciens

Akoum électrique  
Entreprise Électrique Dallaire

### Enregistrement de réunions

Studio express

### Enveloppe du bâtiment

SA Construction

### Éthanol

Flammes Concept

### Évaluation immobilière

Bourassa Jodoin  
Capital RLH Inc.  
Eximmo Montréal  
Prud'Homme Mercier et Associés

### Expert-conseil

A7 Services

### Fenêtres

Basco  
Fenestra  
Fenêtres Magistral  
Fenplast Portes et Fenêtres  
Futura Portes et Fenêtres

### Gestion financière

Concilie

### Gestion parasitaire

Exterminapro

### Gestionnaires

À la carte gestion condo  
B2 Gestion de copropriétés  
Cabinet de gestion Désormiers Lamy  
Condo Action  
Condo Stratégis  
CondoVision  
Ellix Gestion Condo  
E-mc gestion immobilière  
Équipe Propri-Gestion  
Fitback Services  
Gesco-Conseil  
Gesta Conseils inc.  
Gestactif inc.  
Gestion Bagdad  
Gestion Clearights  
Gestion Condo Plus inc.  
Gestion Condo VIP  
GestionDeCondos.com  
Gestion d'immeubles M.R.  
Gestion E.S.P.  
Gestion Imhotep  
Gestion immobilière HPDG  
Gestion immobilière Impmax inc.  
Gestion immobilière MRS  
Gestion immobilière Patrimonium  
Gestion immobilière Provision  
Gestion immobilière Wilkar  
Gestion Immoplex inc.  
Gestion Logistique Condos  
Gestion Mont-Tremblant  
Gestion Nord Pro  
Gestion Patrick Sincennes Inc.  
Gestion VSP  
Gestior  
GMA Consultants  
Groupe Conseil Tapama  
Groupe Immobilier Celico  
Lecsor inc.  
Manon Plourde Gestionnaire  
Normandeau Gestion Immobilière  
Novo Gestion  
Option Condo  
Prougestim  
Sequoia Gestion immobilière  
Service de gestion d'immeubles M.R.  
Services immobiliers Bond  
Services Immobiliers Ton-Der Inc.  
Services immobiliers Trustcan  
Solutioncondo.com  
Solutions gestion Joannette  
Viking Solutions & Consulting Inc.

### Homme à tout faire

Beau-frère à louer

### Ingénieurs

Centre CIEBO  
Consultants Façades Plus  
Cosigma  
Enerset Consultants  
Gesco / Norex  
Inspec-sol  
Invest Gain Ltée  
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin Inc.  
Onesta Bâtiment Conseil  
ProspecPlus Conseil  
Protech-IB  
St-Pierre et associés

### Insonorisation

Finitec Canada inc.

### Inspecteurs en bâtiment

François Dussault  
Inspectech – Estrie

### Institutions financières

BMO – Banque de Montréal  
Caisse Desjardins du Cœur-de-l'Île

### Librairie/Édition

Wilson & Lafleur Ltée

### Location d'outils

Location d'outils Simplex

### Logiciels

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

### Luminaires

Luminaires & Cie

### Maçonnerie

Construction Argus  
Groupe Atwill-Morin  
Les Constructions Tremco  
Maçonnerie Richard Tremblay  
Tomassini et frères Ltée

### Nettoyage de conduits

Nettoyage DRY SEC

### Nettoyage de tapis

Entretien Solathèque  
Pro-Sec

### Nettoyage de vitres

Services d'entretien Boily Ltée

### Notaires

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

### Peintre

Monpeintre.ca

### Peinture

Bétonel

### Pellicule pour fenêtre

Berkayly

### Piscines

Aqua-Solutions  
Odyssée Aquatique  
Poséidon Spa et Piscines  
Technosolis Canada

### Plomberie

Drainage Québécois  
I Plomberie  
Plomberie Instal-Précision

### Portes de garage

Les Portes JPR

### Prélèvements pré-autorisés

Otonom Solution

### Puits de lumière

Ciella

### Rénovations

Dargis et Cie Inc.  
Groupe Miro Construction Inc.  
Rénovert solutions Inc.

### Réparations d'électroménagers

Service 2000 Électroménagers

### Sécurité

Desjardins Systèmes de sécurité  
Guard-X  
Le Groupe Bonnier  
Sécutrol

### Services d'entretien ménager

GUM<sup>x</sup>  
Le Chiffon Doré  
Lepont Confort  
Les Trois Marios

### Services financiers

Services financiers BMA

### Sinistres

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

### Solariums

Solarium international

### Technologues professionnels

ALLB inc.  
Consultek  
Cossette & Touchette inc.  
Devimo  
NivoEx

### Toitures

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

### Travaux en hauteur

Vertical Solutions

### Valeur assurable

Groupe Proval  
SPE Valeur Assurable

### Ventilation

MC Ventilation  
Rouso Nettoyage Microbiologique  
Ventilation Déteclair



## RÉGION DE QUÉBEC

### Acoustique

AcoustiTECH Québec

### Alarme et incendie

Impérial Système de sécurité

### Architectes

Architecte Paul Nolet  
Architecte René Saillant

### Arpenteurs-géomètres

ARPÉO Arpenteur-Géomètre Inc.  
Groupe VRSB Inc.

### Assurances

Assurances PMT Roy

### Avocats

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

### Chauffe-eau

Hydro Solution – Québec

### Comptables

Benjamin Richard CPA  
Genest Lapointe CPA SENCRL  
Mario Laliberté CPA CGA

### Électriciens

Denis Poulin Entrepreneur Électrique  
Installation Électrique Claude Caron

### Entretien ménager

Entretien Plus que Propre  
Entretien Sol Net Enr.

### Évaluateurs agréés

Raymond Chabot Grant Thornton  
Servitech Services Conseils Inc.

### Évaluateurs en bâtiment

Planifika  
SPE Valeur Assurable

### Experts-conseils

GICA  
Gilbert Deschênes & Associés

### Extermination

Exterminapro – Québec  
Vextermination

### Extincteur

Québec Pare-Flamme

### Fenêtres

Caron & Guay  
Fenêtres Magistral  
Futura Portes et Fenêtres  
Giguère Portes et Fenêtres

### Gestionnaires

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

### Ingénieurs

Depatie Beauchemin Consultants  
LVM Division d'Englobe Corp.

### Inspection

Charlevoix Québec Inspection  
Inspection Services Plus

### Nettoyage de ventilapipon

Centre de ventilation NCV

### Notaires

Gagnon Bujold Notaires  
Larochelle et Associés

### Paysagement

Les Artisans du Paysage  
Le Groupe Vertdure

### Peinture

Champoux Peintres  
PTP Peintre Inc.

### Planchers

Parquet Royal

### Services professionnels

PwC Canada

### Système de sécurité

Alarme et sécurité Dynamique

### Toitures

Multi-Toits Inc.  
Toiture Quatre-Saisons  
Toitures Benoit Tremblay (1979) Inc.

## RÉGION DE L'OUTAOUAIS

### Acoustique

AcoustiTECH

### Avocats

Gagné Isabelle Patry Laflamme  
Leblanc, Donaldson

### Évaluateur en bâtiment

SPE Valeur Assurable

### Expert-conseil

Devimo

### Fenêtres

Fenêtres Magistral  
Futura Portes et Fenêtres  
Thermos Maximum

### Gestionnaires

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

### Ingénieur

Enerset Consultants

### Inspecteur en bâtiment

Inspection Immo-Check

### Plomberie

Plomberie Secours

### Réparation de béton

Dumoulin et Associés

### Sinistre

Première Générale Canada

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

[www.rgcq.org](http://www.rgcq.org)

L'avantage de vivre ensemble

privilegescondo.com

JUSQU'À 90% DE RABAIS  
POUR LES COPROPRIÉTAIRES  
CHEZ LES MARCHANDS PARTICIPANTS

 jusqu'à 90% up to	 jusqu'à 40% up to	 tarifs avantageux special rates	 jusqu'à 30% up to	 8%	 jusqu'à 100\$ up to
 15%	 10%	 10%	 10%	 jusqu'à 12% up to	 10%
 10%	 25%	 10%	 10%	 10%	 tarifs avantageux special rates
 jusqu'à 20% up to	 tarifs avantageux special rates	 jusqu'à 15% up to	 tarifs avantageux special rates	 10%	 tarifs avantageux special rates

Propulsé par le  
RGCQ  
Regroupement  
des gestionnaires  
et copropriétaires  
du Québec

POUR CONNAÎTRE LES OFFRES DISPONIBLES  
visitez le [www.privilegescondo.com](http://www.privilegescondo.com)

## Experts-conseils en recharge de véhicules électriques



**GRATUIT**  
GUIDE  
des solutions  
de recharge  
en condo

Communiquez avec  
nous afin de **préparer**  
**votre immeuble** aux  
véhicules électriques.

450 902-1355  
info@rve.ca  
www.rve.ca

**rve**  
recharge véhicule  
électrique

**MODULE SUR LA  
GESTION JURIDIQUE  
DE LA COPROPRIÉTÉ**

**MODULE SUR LA  
GESTION FINANCIÈRE  
DE LA COPROPRIÉTÉ**

**MODULE SUR LA  
GESTION TECHNIQUE  
DU BÂTIMENT**

**MODULE SUR LA  
GESTION DE LA VIE  
QUOTIDIENNE**

**FORMATION PROFESSIONNELLE  
EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ**

[perfectionnement.esg.uqam.ca/rgcq](http://perfectionnement.esg.uqam.ca/rgcq)

Téléphone : 514 987-3313

[perfectionnement@uqam.ca](mailto:perfectionnement@uqam.ca)

**ESG UQAM**

**RG  
CQ** Regroupement  
des gestionnaires  
et copropriétaires  
du Québec  
[rgcq.org](http://rgcq.org)





## CALFEUTRAGE

- Portes et fenêtres
- Joints d'expansions
- Joints de contrôles
- Joints coupe-feux

## BÉTON

- Réparation et resurfacage
- Applications d'époxy

## FENÊTRES

- Remplacement vitres thermos



M. Martin Kenehan,  
Président MK Calfeutrage inc

### UN SUCCÈS BIEN MÉRITÉ !

Étant entrepreneur et dirigeant d'entreprises depuis la jeune vingtaine, M. Martin Kenehan Président de Mk Calfeutrage inc. a fait ses preuves et a compris rapidement que pour développer son entreprise, le travail bien fait était non négociable! Au fil des années, il a transmis à son personnel les valeurs fondamentales à ses yeux, basé sur la rigueur, le dévouement et la transparence envers leurs clientèles. Évidemment la recette gagnante établie à ses débuts en affaire a été appliquée de la même façon pour son nouveau défi d'entrepreneur spécialisé en étanchéité, plus précisément en calfeutrage. On sait tous que trop souvent nous entendons des histoires atroces d'entrepreneurs incompetents qui une fois le travail accompli et les honoraires payés sont introuvables ou ne collaborent plus.

Et bien pour Mk Calfeutrage inc. c'est tout le contraire! Vous verrez, s'engager avec eux, c'est du sérieux.

### PRISE EN CHARGE, ÉCOUTE ET ENCADREMENT

Lorsque vous faites appel à leurs services vous être pris en charge rapidement. Pour commencer une visite de présentation s'impose sur les lieux du projet pour cibler les besoins réels. Ensuite, ils proposent la meilleure solution, avec une méthodologie et un devis des travaux détaillés et adéquats. Pour MK Calfeutrage inc. avant de démarrer un chantier, l'objectif premier est de s'assurer que leurs clients se sentent en confiance.

### MK CALFEUTRAGE AGRANDI SON TERRITOIRE DANS L'OUTAOUAIS AU PRINTEMPS 2018!

Étant familier avec la région, plus précisément la ville de Hull ou il est né, M. Kenehan ne se doutait pas qu'un jour ses projets entrepreneuriaux feraient leurs chemins jusqu'ici.

Il faut mentionner que cette année, ils ont eu des demandes de l'extérieur de Montréal, plus précisément à Gatineau pour des projets de calfeutrage dans le secteur commercial et de syndicat de copropriété d'immeubles condos. Toujours prêt à relever de nouveaux défis, M. Kenehan et ses équipes ont été agréablement surpris de l'appréciation que les gens de cette belle région leur ont démontrée. Tellement que suite à l'achèvement de leur premier mandat, la satisfaction du client leur a permis de signer un 2<sup>ème</sup> contrat avec l'administration voisine de ce grand complexe immobilier de Hull.

En somme, ils ont tellement adoré leur expérience qu'ils ont décidé d'y installer un bureau permanent pour le printemps 2018. Ils auront les mêmes effectifs que dans la région de Montréal : services à la clientèle, employés d'expérience, produits calfeutrant de qualité supérieure, équipements de levage.

### UNE ÉQUIPE DE CONFIANCE

Leur expérience dans l'Outaouais des derniers mois a été un succès. Mais il faut dire qu'ils ont fait face à certaines complexités afin de réaliser un projet de réfection complète de calfeutrage pour un immeuble de 7 étages, adossé à un ravin sur une façade, le terrain était très escarpées. Il faut mentionner qu'au fil des années MK Calfeutrage a réussi à développer un solide réseau de fournisseurs en équipement de levage pour s'adapter rapidement et efficacement à l'environnement et aux surfaces de travail et ce pour la sécurité des occupants et de ses employés. Aujourd'hui, ils peuvent affirmer qu'ils détiennent les ressources nécessaires pour réaliser des projets de calfeutrage de haute difficulté.

### L'HOMME DE LA SITUATION

C'est M. Sylvain Brassard, (Directeur des projets et mise en chantier pour Mk Calfeutrage inc. depuis 7 ans) qui dirigera les opérations pour la région de l'Outaouais. La réputation de M.Brassard est bien établie dans le domaine du calfeutrage avec ces 25 années d'expérience. En plus d'être un applicateur tireur de métier, il est un estimateur des coûts de travaux des plus précis. Il a dirigé plusieurs chantiers d'envergure (Réfection complète du calfeutrage de l'Hôpital Cité de la Santé de Laval en 2008, Palais de Justice de Drummondville en 2011, Hôpital Hôtel-Dieu-De-Sorel en 2012) C'est avec fierté et détermination qu'il compte accomplir ces engagements.

Si vous avez des questions ou aimeriez les rencontrer, ils seront au Colloque organisé par la RGCQ le.

30 Septembre 2017 @ 9:00-13:00

Quality Inn & Suites  
111 Rue Bellehumeur  
Gatineau, J8T 6K5

Montréal et environs : 514-747-5553  
Gatineau et environs : 1 855-552-2525

info@mkcalfeutrage.ca  
www.mkcalfeutrage.ca

ESTIMATION ET DEVIS GRATUIT

RBQ 5652-3459-01



# BOILY LITÉE

Plus de 25 ans en affaire

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



estimation gratuite

lavage-de-vitre.com

## Lavage de vitres en hauteur Copropriété

### Lavage de vitres en hauteur

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



lavageapression.com

boilyentretienimmeubles.com

## Nettoyage à haute pression et à vapeur. Enlèvement des graffitis



**Déneigement**  
Le déneigement est disponible dans certains secteurs seulement



Entretien paysager

nettoyage-de-tapis.ca

## Ménage quotidien des aires communes de copropriétés



## Spécialité | Espaces communs de Copropriétés Camions usines

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

## Nettoyage de tapis





COLLOQUE  
DE PARIS 2017PORTEUR  
D'AVENIR

Événement axé sur l'échange et la collaboration entre pays francophones, le Colloque international sur l'avenir de la copropriété, qui s'est déroulé à Paris le 26 avril dernier, aura été profitable pour le Québec, la France et la Belgique. Ces trois entités y avaient envoyé des représentants triés sur le volet, afin d'y poursuivre les discussions vers un mieux-être de la copropriété francophone.

## Entrer par la grande porte

Ce colloque s'est tenu sous les auspices de la mairie de Paris, à même l'hôtel de ville, où l'on y a déroulé le tapis rouge pour recevoir trois délégations en mission. Toutes ont tourné leurs *Regards croisés sur l'avenir de la copropriété*, qui se voulait la thématique de l'événement. L'objectif était sans équivoque : « confronter les expériences et les approches des villes, notamment françaises, québécoises et belges dans le domaine de la copropriété, afin d'en extraire les bonnes pratiques », nous dit Planète Copropriété, qui a organisé ce colloque. Ces expériences vécues permettent, ensuite, d'y aller de recommandations concrètes auprès des instances politiques, ainsi que d'autres acteurs qui évoluent en copropriété.



De gauche à droite, M<sup>e</sup> Olivier Brane, Jean-Pierre Lannoy et M<sup>e</sup> Yves Joli-Coeur posent devant la mairie de Paris.

L'une des conférences présentées portait sur *L'action des politiques des villes dans la copropriété*. À titre d'exemple, Bruxelles, en Belgique, connaît une forte croissance démographique au cours des 10 prochaines années. « Ses dirigeants ont donc misé sur un programme de rénovation d'immeubles à grande

échelle. Les opérations s'étendent à des secteurs entiers de la ville », donne en aperçu Jean-Pierre Lannoy, expert judiciaire en copropriété, syndic provisoire et judiciaire à Bruxelles et conférencier à ce colloque. Actuellement, la Belgique compte environ 1,3 million de condos.

Les carnets d'entretien sont absents de plusieurs copropriétés, et bien souvent, aucune étude du fonds de prévoyance n'a été menée. Les syndicats de copropriétaires sont bien souvent livrés à eux-mêmes.

### L'atteinte des objectifs

Mais pour la suite des choses, est-ce que ce colloque a réellement atteint les objectifs au regard de la copropriété? « Nous en avons précisément discuté. Je crois que la création d'un livre blanc, qui a résulté de cet événement, est conséquente avec la portée que nous voulions lui donner », estime Olivier Brane, un éminent juriste et professeur de droit, à Paris, qui a lui aussi pris part à plusieurs débats pendant ce colloque. Un avis que partage Xavier Faure, président de Planète Copropriété : « Ce livre blanc fait ressortir une dizaine de propositions pour chacun des territoires participants. On y retrouve les concepts qui fonctionnent bien ailleurs, et qui seront éventuellement soumis aux législateurs concernés », dit-il.

Ce colloque, qui s'inscrit en continuité avec l'Observatoire de la Copropriété Exemple Francophone (OBCEF), devrait lui aussi porter ses fruits. Rappelons que le dernier OBCEF, qui s'est déroulé à Montréal en 2014, a fort probablement joué un grand rôle dans certaines décisions législatives. À titre d'exemple, l'obligation pour la plupart des copropriétés françaises d'être dotées d'un fonds travaux

(fonds de prévoyance) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Olivier Brane a d'ailleurs rencontré quelques dignitaires qui gravitent autour du législateur, en France, accompagné d'Yves Joli-Coeur et de Jean-Pierre Lannoy.

Pour sa part, Yves Joli-Coeur est venu dire qu'à Montréal, les mesures prises pour favoriser la construction d'immeubles détenus en copropriété ne sont pas toujours cohérentes. « L'accession à la propriété au moyen d'un condo est une bonne chose, certes, mais encore faut-il que les consommateurs sachent ce qu'ils achètent. Et qu'ils aient les moyens financiers pour y vivre », affirme-t-il.

### Livrés à eux-mêmes

Bien des gens acquièrent la « clé » qui mène à la consécration d'être enfin propriétaire, mais ils ne savent pas toujours comment maintenir leur actif immobilier en bon ordre. « Les carnets d'entretien sont absents de plusieurs copropriétés, et bien souvent, aucune étude du fonds de prévoyance n'a été menée. Les syndicats de copropriétaires sont bien souvent livrés à eux-mêmes. Bref, Montréal favorise la construction d'immeubles détenus en copropriété, mais devra s'assurer qu'à long terme, la pérennité du patrimoine bâti soit au rendez-vous », constate Yves Joli-Coeur.

Des événements comme ce colloque ont-ils un effet préventif sur nos élus? « Assurément, confirme Xavier Faure, à la condition de bien documenter les propos qui y sont tenus, et d'en faire un suivi méthodique auprès des personnes-ressources appropriées. » Cela contribue à renforcer l'idée qu'en copropriété, quel que soit le pays visé, il est toujours possible de faire mieux. □

**ProTech IB**  
Division sciences du bâtiment

LE GÉNIE-CONSEIL AU SERVICE  
DES COPROPRIÉTAIRES

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

#### COMPÉTENCES STRATÉGIQUES

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

#### EXPERTISE TECHNIQUE

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

#### SOLUTIONS INNOVATRICES

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

#### OPTIMISATION DES COÛTS

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



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

514 992-3537 | [www.protechib.ca](http://www.protechib.ca)



# Vos équipements d'accès sont-ils conformes ?

---

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

**Toujours à la hauteur**

514 385.4686

INTOINC.COM



**INTO**  
SERVICES



Pour résoudre les différends entre copropriétaires et administrateurs

# L'ONTARIO A CRÉÉ UNE AUTORITÉ CONDOMINIALE

Alors qu'une réforme législative sur la copropriété se fait toujours attendre au Québec, l'Ontario a adopté, en décembre 2015, la *Loi sur la protection des propriétaires de condominiums*. Celle-ci vient bonifier considérablement la *Loi de 1998 sur les condominiums*, en ciblant cinq volets qui touchent au cœur même de la vie en copropriété. Parmi eux figure la création d'une « autorité condominiale », qui entrera officiellement en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2018. Elle s'appliquera à régler plusieurs « différends » qui opposent, principalement, les associations (syndicats) aux copropriétaires.

## Un État dans l'État

« De nos jours, le secteur des condominiums est souvent décrit comme le quatrième ordre de gouvernement, après les administrations municipales, les provinces et le gouvernement fédéral », peut-on lire dans un document intitulé *Forum des politiques publiques du Canada*, qui a examiné la nouvelle loi sur les condominiums, et présenté un rapport sur les solutions proposées. Avec cette troisième mouture législative adoptée en près de 40 ans, l'Ontario misera sur le « développement de la conscience communautaire ».

Pendant les consultations qui ont ultimement mené à cette réforme, le ministère des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs a fait plusieurs constats. L'un d'eux a révélé un déséquilibre des forces, lorsque certains types de conflits opposent les administrateurs d'un syndicat aux copropriétaires. Il fallait donc corriger cette



situation en créant une autorité condominiale, afin d'éviter que les différends faciles à résoudre passent par les tribunaux traditionnels. Ces démarches sont plus coûteuses et parfois interminables. Précisons qu'un règlement est attendu, assorti d'autres paramètres pour finaliser sa mise en fonction.

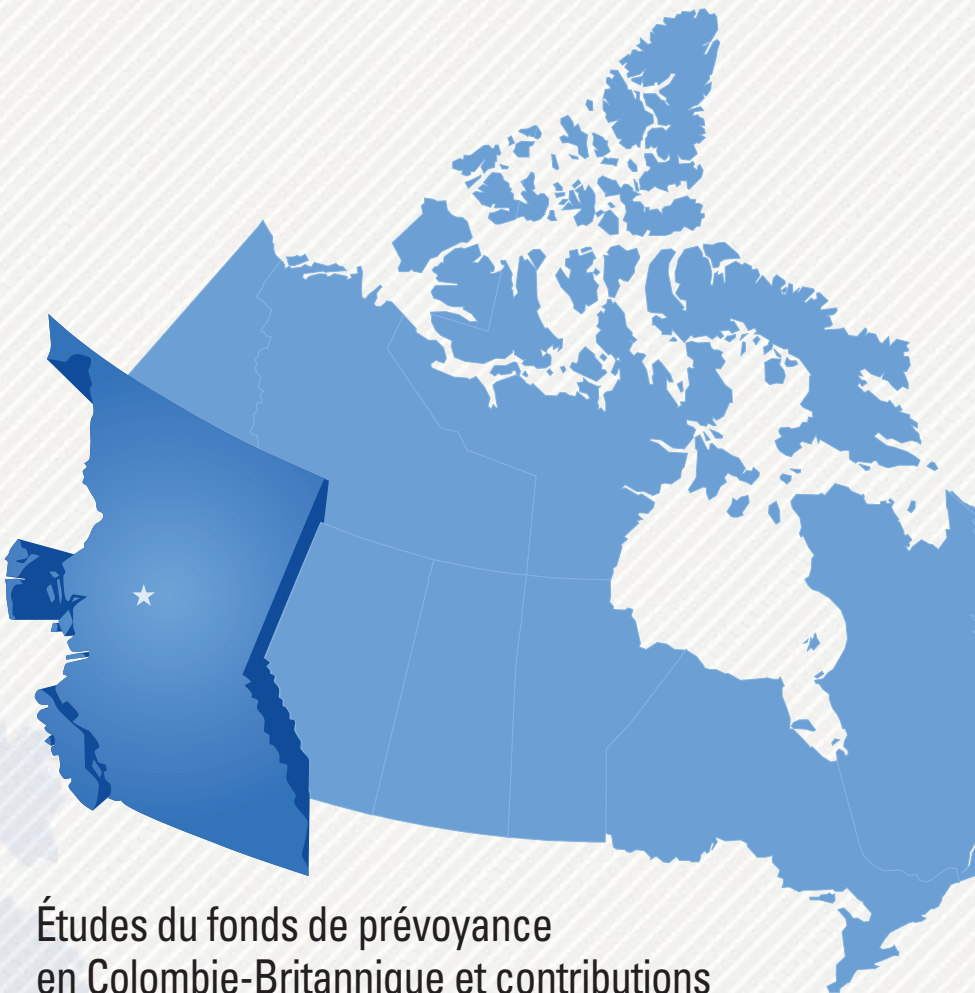
### Tribunal

L'autorité condominiale portera deux chapeaux : un premier qui se chargera d'expliquer, aux copropriétaires, les rouages qui définissent ce qu'est la vie en copropriété. Et un second, qui s'appliquera à résoudre les différends entre eux et les administrateurs, au moyen d'un tribunal. Le règlement des conflits y sera efficace, plus rapide, moins coûteux et plus juste, dit-on au Ministère. Ce tribunal rendra des décisions exécutoires aussi contraignantes qu'une ordonnance de la cour. Les différends qui pourront y être soumis sont nombreux, par exemple ceux qui concernent les règlements en vigueur dans une copropriété, l'accès aux dossiers et les procédures de convocation à une assemblée générale.

« La création de cette autorité est une excellente idée, car, actuellement, les procédures judiciaires traditionnelles frappent parfois sur un clou minuscule, alors que le marteau a une dimension démesurée », laisse tomber Ray Leclair, avocat et vice-président aux affaires publiques chez TitrePLUS, une entreprise ontarienne qui vend de l'assurance titres partout au Canada. Cette autorité condominiale devra créer un registre, au sein duquel seront inscrites les coordonnées des syndicats et des administrateurs. Il faudra également préparer un guide destiné aux acheteurs de condos, qui décrit leurs rôles et responsabilités. Cet organisme indépendant sera lié par une entente administrative au Ministère. Il devra divulguer publiquement certains renseignements, et fera l'objet d'une surveillance par le vérificateur général.

### Frais d'utilisation

Une vaste consultation publique est en cours, en Ontario, afin de statuer sur les frais qui seront imposés aux utilisateurs de cette autorité condominiale. On envisage de percevoir quelque 12 \$ par unité de copropriété chaque année. Des honoraires de 25 \$ s'ajouteraient à ceux qui souhaiteraient accéder au tribunal en ligne, afin d'éventuellement résoudre un conflit en terrain neutre. Un autre montant de 50 \$ serait exigible, advenant que deux parties voudraient requérir les services d'un médiateur. Et obtenir un jugement coûterait 125 \$. Cette autorité condominiale aura de quoi faire réfléchir notre législateur, qui pourrait s'en inspirer lors de sa réforme législative sur la copropriété québécoise.



## Études du fonds de prévoyance en Colombie-Britannique et contributions

# UNE ANNÉE BUDGÉTAIRE À LA FOIS

Par Jean-François Proulx, M. Sc., Certified Reserve Fund Planner (CRP), membre du Real Estate Institute de la Colombie-Britannique (RI)

En Colombie-Britannique, le parc immobilier résidentiel des grands centres urbains s'est surtout développé en mode vertical. Cette province compte près d'un million et demi d'unités détenues au sein de 30 000 copropriétés divisées. Les syndicats de copropriétaires y sont connus sous l'appellation *stratas corporations*.

### Obligation

La Colombie-Britannique a mis en vigueur, le 14 décembre 2013, l'obligation (pour toute copropriété comportant plus de quatre unités) de planifier et de se doter d'une étude du fonds de prévoyance (FDP) renouvelable tous les trois ans. Cependant, toute *strata corporation* peut passer outre à cette obligation, au moyen d'un vote à la majorité des trois quarts (75 %) des copropriétaires réunis en assemblée.

La planification du FDP fait partie du processus de budgétisation du conseil d'administration. Les rapports de ce fonds constituent un élément essentiel au processus décisionnel de tous les intervenants concernés. Depuis les années 1990, l'Institut canadien de l'immeuble (ICI) préconise une approche standardisée au regard de la planification et des études du FDP. Cet organisme dispose d'un programme d'accreditation décerné aux planificateurs professionnels (Certified Reserve Fund Planner - CRP) du FDP.

## Au final, la mise à jour annuelle des exigences actuelles du FDP assure une bonne administration de la copropriété. Raison : l'analyse référentielle fournit une direction budgétaire, ce qui aide à déterminer le juste niveau des contributions que doivent faire les copropriétaires au fonds de prévoyance.

### Dépenses prévisibles

Si le recours au FDP n'est pas fréquent, il faut néanmoins planifier son utilisation de manière assidue, car les dépenses qui y sont associées sont prévisibles. La détérioration des composantes de la copropriété est une réalité quotidienne. D'où l'importance de faire le bon calcul des sommes à mettre dans ce fonds. Il existe une mesure qui permet de connaître le montant des contributions à y prévoir. Tout écart à cette mesure peut mettre en péril la pérennité d'une copropriété.

Les contributions au FDP doivent respecter le montant minimum prescrit par la loi provinciale, ainsi que le plafond optimisé et déterminé en vertu de l'analyse référentielle ICI CRP. Son approche budgétaire distribue équitablement les passifs à tous les propriétaires, et ce, une année budgétaire à la fois. Cette méthode sera retenue pendant toute la durée de vie d'un complexe immobilier. Ainsi, toutes les parties prenantes visées (ex. : copropriétaires, banquiers, promoteurs immobiliers et acheteurs) peuvent comparer le parc immobilier en copropriété selon des paramètres de calcul analogues. L'analyse référentielle évalue la performance des composantes propres aux parties communes d'une copropriété, par une approche standardisée, afin d'en établir l'âge effectif. Dans le cas d'une copropriété existante qui ne dispose pas d'une étude du FDP, ou dont l'analyse est insuffisante, les besoins devront être déterminés en fonction d'une réalité qui lui est propre. Les exigences requises s'appuieront sur les résultats antérieurs, afin que les décideurs apportent des améliorations ciblées à la gestion de leurs risques.

### Juste part

Pendant que les propriétaires jouissent d'un complexe immobilier une année budgétaire à la fois, et qu'ils bénéficient d'une augmentation de la valeur immobilière de leur condo, ils se doivent de payer leur juste part de la détérioration des parties communes. En ce sens, l'analyse référentielle améliore la gestion du FDP en examinant les dépenses et les contributions à long terme. Elle permet au conseil d'administration de déterminer les sommes requises aux dépenses d'une année budgétaire, tout en investissant le reste de l'argent du FDP.

Les coûts utilisés pour procéder à l'analyse référentielle doivent être fiables et réalistes, afin de normaliser le calcul des exigences actuelles entre complexes immobiliers, et pour chacun d'entre eux.

Toute approche qui enfreint cette règle peut faire en sorte que le FDP soit insuffisant. Certains professionnels du bâtiment optent pour des estimations moyennes, ce qui explique, en partie, pourquoi plusieurs copropriétaires se demandent quelle est l'utilité réelle d'une étude du FDP.

L'Association des ingénieurs et des géoscientifiques de la Colombie-Britannique (APEGBC), ainsi que l'Institut des architectes de la Colombie-Britannique reconnaissent les lignes directrices de l'approche ICI CRP. Quant à l'Institut canadien des évaluateurs (ICE), il ne le fait que partiellement. Néanmoins, cet organisme exige la divulgation des quantités et des coûts unitaires, encore que ces derniers soient souvent manquants dans plusieurs rapports de FDP non conformes.

### Cas de figure

Prenons l'exemple d'une copropriété qui a trois ans, et dont les fenêtres devront être remplacées dans 35 ans. En limitant l'analyse aux coûts actuels moyens, cette composante serait exclue, car la dépense prévue dépasse le cadre de la projection. Le calcul des exigences actuelles s'en verrait donc faussé, et une cotisation extraordinaire ultérieure deviendrait fort probable. L'horizon de projection d'une analyse de FDP, qui doit s'échelonner sur 20, 25 ou 30 ans, est moins important que l'analyse de référence ou la durée de vie économique d'un complexe immobilier.

Il importe que les rapports de FDP ne se concentrent pas que sur le court terme, mais plutôt sur les particularités des composantes communes, leurs exigences et leur durée de vie prévisible. L'indice des prix de construction est souvent mal interprété dans

un rapport non conforme. La mauvaise représentation du taux historique de rendement, en ce qui a trait aux revenus d'intérêt actuels d'un FDP, fausse également son analyse.

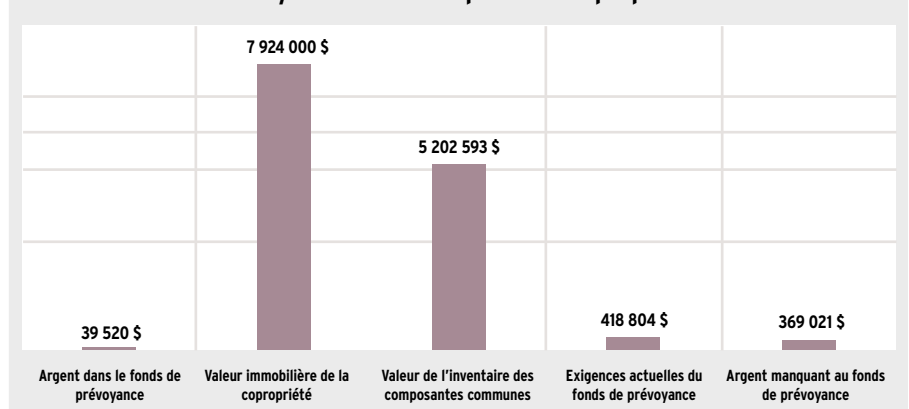
Or, l'approche ICI CRP ajuste les variables pour chaque année budgétaire, et tient compte de l'évaluation visuelle de la performance des parties communes. L'analyse de référence détermine le plafond des exigences actuelles du FDP, ainsi que le montant optimisé des contributions.

### Position et rang d'un FDP

Pour les parties communes qui requièrent des dépenses du FDP moins d'une fois l'an, celles-ci sont projetées sur un horizon prescrit par la loi. Les décideurs s'appuient sur les profils des exigences actuelles ajustées. On divise le solde de clôture du FDP par le montant de ces mêmes exigences, ce qui permet une planification proactive des contributions des copropriétaires, tout en maintenant la position et le rang d'un FDP par rapport à d'autres complexes semblables.

Au final, la mise à jour annuelle des exigences actuelles du FDP assure une bonne administration de la copropriété. Raison : l'analyse référentielle fournit une direction budgétaire, ce qui aide à déterminer le juste niveau des contributions que doivent faire les copropriétaires au FDP. Limiter l'analyse aux coûts moyens prescriptifs est une erreur, car cela signifie que la dépréciation des composantes est exclue, et que, par conséquent, la gestion des risques se voit compromise. Somme toute, pourquoi vous priver des services d'un planificateur de fonds de prévoyance? □

### Résultats de l'analyse référentielle pour une copropriété de trois ans







## VOS PRIORITÉS, NOTRE PRIORITÉ

COPROPRIÉTÉ • MULTILOGEMENTS • COMMERCIAL



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

**integralpm.ca**

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

**David Ménassé, Adm.A**

Président



**ÉQUIPE PROPRI-GESTION**

GESTION DE COPROPRIÉTÉS  
MONTRÉAL • LAVAL • RIVE-SUD

Une équipe de professionnels à votre écoute et à votre service

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

RBQ: 5677-7725-01



Réfection de béton | Imperméabilisation | Entrepreneur général

**Serge Laporte**  
CHARGÉ DE PROJETS

**514 797-3383**

slaporte@structsult.com

télécopieur : 450 477-2086



**Stéphane Sénéchal Consultant En Toiture Inc.**  
Inspection et Expertise de toiture

**Services :**

- Inspection et expertise de toiture
- Surveillance et Contrôle de la qualité des travaux de toiture
- Thermographie
- Rapport détaillé complet



**Membre de:**

**ANIEB** Association National des Inspecteurs et Expert en Bâtiment  
**CEBQ** Conseil de l'Enveloppe du Bâtiment du Québec

**Inspectiontoiture.ca**

**514-638-8648 (Toit)**  
Ste-Rose, Laval

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

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



cossettetouchette.com

## 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

*Le gardien de  
votre confort*



**Calfeutrage  
Élite**

**SPÉCIALITÉ:  
CONDOMINIUMS**



### **Un chef de file dans l'industrie**

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

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



**Calfeutrage  
Élite**

**514-910-3548 (ELIT)**

Montréal Laval Rive-Nord Rive-sud

#### **Calfeutrage Élite inc.**

363, Hortense  
Laval QC H7P 5C6

**Téléphone: 514-910-3548**

Télécopieur: 450-736-0788

Internet: [www.calfeutrage-elite.com](http://www.calfeutrage-elite.com)

courriel: [info@calfeutrage-elite.com](mailto:info@calfeutrage-elite.com)

**RBQ: 5629-7856-01**

Calfeutrage Élite est membre de:



Calfeutrage Élite est enregistré auprès de:





# MYTHES ET RÉALITÉS SUR LE PAIEMENT PRÉAUTORISÉ (PPA)

Vous êtes administrateur bénévole et songez à mettre en place un service de paiement automatisé pour vos frais de condo et appels de fonds.

**MAIS VOILÀ :** vous ne savez pas par où commencer et comment procéder. Il existe en outre une multitude de mythes entourant ce type de paiement freinant son adhésion, et ce, bien que nous soyons rendus à l'ère des PayPal, cartes de crédit et paiements par téléphone mobile. Essayons de clarifier tout cela.

**Jean Salvador**  
Président, Otonom Solution



## SOLUTION DE PAIEMENT SPÉCIALISÉE EN IMMOBILIER

GESTIONNAIRES - SYNDICATS AUTOGÉRÉS

### UN ALLIÉ POUR LES GESTIONNAIRES IMMOBILIERS

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

### UN OUTIL SIMPLE POUR LES BÉNÉVOLES EN AUTOGESTION



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

Partenaire exclusif



**OTONOMSOLUTION.COM**

1 855 OTONOM 1 (686-6661)



#### • Qui régleme le paiement préautorisé au Canada?

C'est l'organisme Paiement Canada ([www.paiementcanada.ca](http://www.paiementcanada.ca)) qui a été désigné pour assurer le cadre réglementaire au pays pour les transferts de fonds électroniques. Toutes les institutions financières et entreprises de virement de fonds sont assujetties à ses règles.

#### • Est-ce que le prélèvement préautorisé est sécuritaire?

En plus du cadre réglementaire déjà mentionné, il faut savoir que toutes les institutions et entreprises de paiements doivent avoir leur accréditation auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF). Lors de votre recherche sur votre fournisseur de transfert de fonds, assurez-vous donc qu'il est accrédité et qu'il travaille conjointement avec une institution financière canadienne reconnue.

#### • Quelle est la différence entre un chèque et un PPA?

À proprement parler et contrairement à ce que l'on peut penser, il n'y a pas de différence fondamentale entre les séries de chèques et les systèmes de prélèvements préautorisés. Surpris? Pensez-y bien. L'émission d'un chèque est une autorisation de prélever un montant précis dans votre compte bancaire. Le PPA de même.

#### • Les copropriétaires ont peur de donner accès à leur compte bancaire. Que puis-je leur répondre?

Les copropriétaires sont réticents à fournir leurs coordonnées bancaires? C'est légitime. Toutefois, en émettant un chèque, ils donnent leurs coordonnées bancaires car elles apparaissent toujours dans le bas du chèque. Y a-t-il donc une différence si importante entre les deux?

#### • On vous mentionne qu'en émettant un chèque, ils conservent le contrôle sur les autorisations qu'ils déboursent?

C'est vrai. Mais comme il faut le leur rappeler, ils ne pourront plus faire d'arrêt de paiement si le chèque a déjà été encaissé. C'est le cas notamment avec les chèques postdatés dont on a oublié l'émission. Par ailleurs, les frais d'arrêt de chèques sont élevés et s'appliquent à chacun des chèques émis, et, fait à signaler, sans promesse de garantie par les institutions financières. *A contrario*, il n'y a pas de frais pour arrêter votre PPA.



• **Y a-t-il un avantage plus grand sur le contrôle du copropriétaire en payant par PPA?**

Il est encore méconnu que l'organisme de réglementation Paiement Canada exige qu'avec le prélèvement préautorisé, vous ayez 90 jours après celui-ci pour revenir sur votre décision et demander à votre institution financière d'être remboursé, et ce, sans avoir à justifier quoi que ce soit. En ce sens, oui, le contrôle du payeur est plus grand avec le PPA par rapport au paiement par chèque.

• **Quels avantages ai-je à utiliser le PPA plutôt que le dépôt des chèques à la banque?**

Les avantages sont multiples. Une seule signature et tous vos paiements répétitifs sont réglés. Fini la perte de temps et les frais d'impression de chèques et dans certains cas aussi, les frais postaux et d'enveloppes. Pour l'administrateur responsable des finances, c'est pour lui autant de déplacements à la banque évités, un meilleur contrôle pour votre syndicat sur les sommes à recevoir et un outil facilitant la récupération des sommes en retard ou dues.

• **Comment donner son autorisation au paiement par PPA?**

Un simple formulaire aussi rapide à remplir que l'écriture d'un seul chèque est nécessaire pour enclencher ce mode de paiement. Par ailleurs, ce geste n'est requis qu'une seule fois, tant que votre copropriétaire participant désire poursuivre, année après année, avec un simple préavis lors de la modification annuelle du montant des charges communes.

• **Peut-on arrêter un PPA quand bon nous semble?**

La réponse à cette question est généralement « OUI », mais il existe une exception qui mérite que l'on s'y attarde pour la copropriété. Paiement Canada exige que le PPA cesse à la simple demande du payeur. Voilà donc une réponse sans équivoque pour tout paiement avec un fournisseur « ordinaire » (câble, téléphone, Internet, etc.).

Un syndicat de copropriétaires par contre est une « association » au sens de la loi. Ainsi, les décisions prises par cette association, par ses membres au conseil d'administration ou en assemblée générale, sont pleinement exécutoires. À cet effet, nous vous recommandons, pour plus de garantie de compréhension, soit de consulter votre conseiller juridique ou le livre de M<sup>e</sup> Yves Papineau, *Les charges de copropriété et leur recouvrement* (p. 118-119). Celui-ci mentionne notamment les aspects importants pour rendre le paiement préautorisé obligatoire. Dans cet ouvrage, on y relève entre autres que la décision « d'imposer » le paiement préautorisé doit

être prise par l'assemblée générale (et non uniquement par le conseil d'administration) si elle n'est pas incluse dans la déclaration de copropriété.

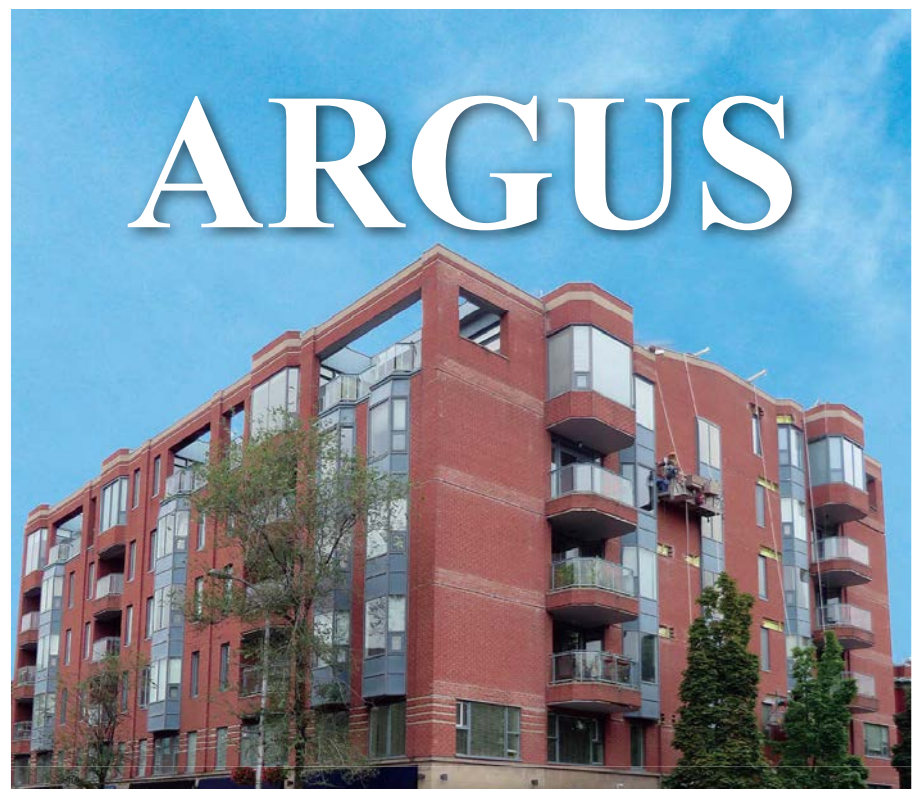
En conclusion, il semble donc possible d'imposer ce mode de paiement s'il est voté à la majorité en assemblée générale.

Selon notre pratique par contre, il est souhaitable que les administrateurs prévoient une clause « d'adoucissement » pour les copropriétaires récalcitrants en leur permettant le paiement par chèque notamment, mais avec une charge administrative pour couvrir les frais raisonnables de déplacement du bénévole pour l'action du dépôt.

• **Comment débiter avec un tel service?**

Le RGCQ a déjà fait les démarches à ce sujet pour ses syndicats membres depuis quelques années. Vous pouvez donc les contacter afin qu'ils vous orientent.

J'espère avoir réussi à déboulonner la plupart des mythes relativement à ce mode efficace de paiement et ainsi vous avoir rassurés et donné confiance pour l'expérimenter, comme le font près de 60 % des Canadiens, en utilisant des avenues de paiements autres que les chèques. □



# ARGUS

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

**514 624-6536**

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

Licence RBQ : 2543-4697-04

arguss@videotron.ca • www.argusconstruction.ca

## Constructions résidentielles

# LA QUALITÉ SANS CONCESSION

La qualité des bâtiments résidentiels neufs est une question existentielle au Québec.

**ELLE ALIMENTE** les débats dans l'industrie de la construction, mais plus particulièrement chez *Garantie GCR*, qui couvre, entre autres, ceux qui comptent quatre unités superposées ou moins. Il faudrait en étendre la portée aux autres immeubles. C'est ce que sont notamment venus dire certains conférenciers, à l'occasion d'un colloque présenté par *Garantie GCR*, le 11 mai dernier à l'Hôtel Gouverneur Place Dupuis. L'événement avait comme thématique la *Qualité et l'équité pour les acheteurs de résidences neuves*.

### Bascule

Alors qu'il y a une dizaine d'années, les petites copropriétés étaient encore très nombreuses à être mises en chantier, elles basculent en grand nombre vers les immeubles en hauteur. Une tendance corroborée par Georges Lambert, directeur - Service économique à l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ). La conférence qu'il a donnée, pendant ce colloque, a notamment fait valoir que de 2010 à 2016, la proportion des constructions d'appartements en copropriété (situés dans des immeubles comprenant trois étages et moins) est passée de 63 % à 34 %. Quant aux condos construits dans des bâtiments qui comptent sept étages et plus, leur proportion a bondi de 20 % à 39 %. Ces données ont été publiées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).



*Première rangée (de gauche à droite) : Kevin Brodie, vice-président de Tarion (Warranty Services) en Ontario; André Delage, ex-président du RGCQ Montréal et provincial; Albanie Morin, présidente de l'ACQC et M<sup>e</sup> Olivier Brane, avocat et professeur de droit à Paris. Deuxième rangée (de gauche à droite) : M<sup>e</sup> Yves Joli-Coeur, avocat émérite et secrétaire général du RGCQ; M<sup>e</sup> Claude Coursoi, avocat à l'ACQC; Michel Lemay, architecte, cofondateur et vice-président de la CAVP; Georges Lambert, directeur - Service économique à l'APCHQ; Laurent Émery, directeur général du RGCQ ainsi que Daniel Laplante, président-directeur général de Garantie GCR.*

Le colloque GCR aura aussi permis d'aborder une autre question délicate, à savoir la surveillance obligatoire des chantiers résidentiels au Québec. « Actuellement, les promoteurs sont juge et partie des bâtiments qu'ils construisent, car la surveillance des travaux est facultative dans cette province », lance Yves Joli-Coeur, avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, qui milite depuis longtemps pour une plus grande équité à l'égard des acheteurs résidentiels.

Sa conférence a démontré qu'en matière de protection offerte aux consommateurs, il faudrait élargir la garantie résidentielle aux immeubles comprenant cinq unités superposées ou plus. Cette question a d'ailleurs été abordée par Daniel Laplante, président-directeur général de *Garantie GCR*, à l'occasion d'une conférence intitulée *Qualité et équité pour tous les acheteurs de constructions neuves au Québec*. La présidente de l'ACQC (Association des consommateurs pour la qualité dans la construction), Albanie Morin, a abondé dans le même sens, elle qui a discoursé sur *L'iniquité dans les protections accordées aux acheteurs de copropriétés neuves*.

### Des victimes par milliers

Parmi d'autres conférenciers présents à ce colloque, l'architecte Michel Lemay a traité des impacts

socioéconomiques et humains qu'a entraînés la crise de la pyrrhotite en Mauricie. Cofondateur de la Coalition Proprio-Béton, maintenant appelée CAVP (Coalition d'aide aux victimes de la pyrrhotite), et dont il est le vice-président, Michel Lemay a lui-même été affecté par ce véritable « cancer » des fondations. Il est entre autres venu dire combien cette saga historique a détruit des vies, mais aussi causé des problèmes familiaux, pour ne citer que ces exemples.

Rappelons que ce colloque a été rendu possible grâce à un partenariat entre trois associations qui défendent les consommateurs, soit le RGCQ, l'ACQC et la CAVP. Plans de garantie ACQ (Association de la construction du Québec) ainsi que l'APCHQ ont eux aussi participé activement à cet événement.

L'achat d'une propriété est l'investissement ultime dans la vie d'une majorité de consommateurs. « Or, acquérir une copropriété est une véritable aventure au Québec, car bien souvent, les consommateurs n'ont pas toutes les données en main pour faire un choix éclairé », insiste Yves Joli-Coeur. Pourtant, acheter dans un bâtiment bien construit ne devrait pas être un luxe, mais bel et bien un droit, afin d'avoir la paix et la tranquillité d'esprit. □



# DES PROTECTIONS QUI RASSURENT LES ACHETEURS DE NOUVEAUX CONDOS!

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

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

## LA GCR POSE DES ACTIONS CONCRÈTES

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

## LA GCR VOUS PROTÈGE :

JUSQU'À  
**6 000 \$**

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

JUSQU'À  
**50 000 \$**

Remboursement des acomptes

JUSQU'À  
**300 000 \$<sup>1</sup>**

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

[WWW.GARANTIEGCR.COM](http://WWW.GARANTIEGCR.COM)



**GARANTIE**  
CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE

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

Téléphone : 514 657-2333

Numéro sans frais : 1 855 657-2333

[info@garantiegr.com](mailto:info@garantiegr.com)



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

# PROBLÈMES DE FENÊTRES?

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

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

LE GROUPE   
**FENESTRA**

[groupefenestra.com](http://groupefenestra.com)

**514 993-3333**

Montréal - Québec - Gatineau - Ottawa

