

Condoliation

REVUE D'INFORMATION DU GROUPEMENT DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC
Vol. 21 | N°3 | RENTRÉE 2020

**COVID-19 ET COPROPRIÉTÉ
LES GESTIONNAIRES SONT OCCUPÉS**



RGCCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

**DOSSIER RÉMUNÉRATION
FAUT-IL PAYER LES MEMBRES
D'UN CA?**

**VIEILLIR DANS
SON CONDO
PAS TOUJOURS
FACILE**

**ASSEMBLÉES
VIRTUELLES
ON NE PEUT PLUS
S'EN PASSER**

**VOTRE FONDS
DE PRÉVOYANCE
PEUT FAIRE
DES PETITS**



ENVOI DE PUBLICATION
CONVENTION # 42063014

**SERVICE
24 h**

Depuis 1957

Desjardins 
SÉCURITÉ DU BÂTIMENT

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

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

info@desjardinsalarmes.qc.ca

RBQ 2733-8649-71

Condoliation

VOL. 21 N° 3 RENTRÉE 2020



4	Éditorial	24
6	Billet	
9	Une réforme en profondeur de la copropriété	30
10	Placement du fonds de prévoyance Un syndicat de copropriétaires peut investir une partie de son fonds de prévoyance, afin que celui-ci puisse faire des petits.	
<hr/>		
	Dossier Appliquer la réforme	
12	Procès-verbaux et nouvelle obligation	32
15	L'avenir des assemblées virtuelles Solutions pratiques et efficaces pendant la crise du coronavirus (COVID-19), les assemblées de copropriétaires virtuelles démontrent toute leur pertinence.	
17	Valeur de reconstruction d'une copropriété Comment protéger ses arrières	
<hr/>		
20	Vieillir dans une copropriété Une équation parfois difficile	
23	Manuel de gestion d'un syndicat de copropriétaires	

24	Pour en finir avec les insectes en copropriété
30	La COVID-19 n'a pas dit son dernier mot Les gestionnaires de copropriété ont fort à faire avec le coronavirus. Ils doivent redoubler d'ardeur pour faire respecter les consignes mises en place dans un immeuble, tout en se gardant bien de jouer à la police. Parfois pris entre l'arbre et l'écorce, ils doivent faire preuve de diplomatie tout en maintenant le cap vers une certaine fermeté, en vertu de directives données par les administrateurs de qui ils relèvent.
32	Serge Allard : notaire Coup d'œil sur les copropriétés par phases

Info RGCQ

35	Info-RGCQ
38	RGCQ Outaouais
41	RGCQ Québec
42	Boîte aux questions
45	50 ans de copropriété dans une vidéo
48	RGCQ Montréal

50	Dossier rémunération des administrateurs État de la situation
54	Faut-il payer les membres d'un CA? Être administrateur de copropriété n'est pas facile.
63	Non-respect de la déclaration de copropriété
66	Copropriété du Mont Saint-Louis à Montréal Une gestion exemplaire
71	Entretien des ascenseurs L'art de signer un contrat avantageux
77	Dégâts d'eau Les robinets d'arrêt d'urgence



Le coronavirus a déboulonné nos certitudes



La copropriété québécoise a été foudroyée par le coronavirus (COVID-19). Cette crise sans précédent secoue le monde entier, mais désarçonne aussi les syndicats de copropriétaires. Et pour cause, puisque la loi sur la copropriété n'a pas été conçue pour faire face à cette réalité. Notre gouvernement a donc dû s'ajuster, afin d'éviter une paralysie totale liée aux assemblées générales de copropriétaires.

L'un de ces ajustements permet, justement, la tenue d'assemblées virtuelles (à distance). Cela a été rendu possible grâce à l'arrêté 2020-029, décrété le 26 avril dernier par l'ex-ministre de la Santé et des Services sociaux, Danielle McCann. Du coup, plusieurs syndicats de copropriétaires y ont pris goût. À preuve, nous assistons au développement d'une offre de services grandissante au regard de ce type d'assemblée.

Un article publié dans le présent magazine en fait l'apologie. Mon collègue Yves Papineau, lui aussi avocat émérite, souhaite qu'une fois la crise du coronavirus résorbée, le gouvernement les autorise en permanence. Je suis moi aussi de cet avis, car la plupart des utilisateurs sont ravis d'avoir fait l'expérience des assemblées virtuelles. Qui plus est, elles inciteront les copropriétaires à y participer en plus grand nombre.

Par ailleurs, le 5 mai, la ministre McCann annonçait un autre arrêté portant le numéro 2020-032, qui permet au CA d'une copropriété d'adopter l'unité de référence (description de la partie privative). Cette permission s'adresse aux copropriétés établies avant le 13 juin 2018. Les administrateurs devront, par la suite, la faire adopter lors de la prochaine assemblée générale annuelle des copropriétaires.

Dans un autre ordre d'idées, la COVID-19 a eu un impact sur la rédaction ou la réécriture par-

tielle ou totale d'une déclaration de copropriété. À preuve, la notaire émérite, Christine Gagnon, en tient compte pendant cet exercice. L'idée consiste à bonifier ce document, afin qu'un syndicat de copropriétaires puisse émettre des directives adaptées à sa propre réalité.

Il va sans dire, tout événement a ses bons et ses mauvais côtés. La COVID-19 n'échappe pas à cette règle. On se serait bien passés d'une telle crise, s'entend, mais force est d'admettre qu'elle a valorisé des outils informatiques existants qui, avant cette pandémie, demeuraient sous-utilisés. Tout à coup, la population mondiale s'est réveillée et fortement intéressée à ces produits en pleine expansion.

L'entrée massive dans ce monde virtuel a mis en évidence un autre phénomène, soit le télétravail, qui souffrait également de préjugés tenaces avant la crise. Une vaste majorité d'employeurs hésitait à le déployer à grande échelle, en raison, notamment, d'une crainte liée à du personnel laissé sans surveillance. Il faut croire que depuis le mois de mars dernier, plusieurs entreprises ont une autre opinion sur cette question. Elles réalisent, entre autres, les économies d'argent substantielles que le télétravail pourrait leur permettre.

Depuis que les autorités sanitaires ont déclaré la COVID-19 de pandémie mondiale, le monde a changé. Une fois que nous en serons sortis, il faudra faire un bilan et tirer les conclusions qui s'imposent. Cette situation sans précédent, du moins depuis les 100 dernières années, a forcé une adaptation et modifié les mentalités. À tout le moins, la COVID-19 a remis en question ce que l'on croyait acquis. En terminant, j'ajouterai que comme le disait l'écrivain Plinie l'Ancien : « La seule certitude, c'est que rien n'est certain. »

Bonne lecture! 

Condoliation

Regroupement des gestionnaires
et copropriétaires du Québec – RGCCQ
2000, avenue McGill College,
bureau 1600
Montréal, QC | H3A 3H3
T : 514 916-7427
www.rgccq.org

Équipe éditoriale
Adrien Vallat
a.vallat@rgccq.org

Hélène Joli-Coeur
h.joli-coeur@rgccq.org

Rédacteur en chef
François G. Cellier
condoliation@rgccq.org

Révision linguistique
Michèle Jean

Publicité
Diane Ménard
d.menard@rgccq.org

Production graphique
Bernard Lamy
Sonia Bergeron
Sophie Bellemare
blamylamy@gmail.com

Impression et distribution postale
Transcontinental TC
Boucherville

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





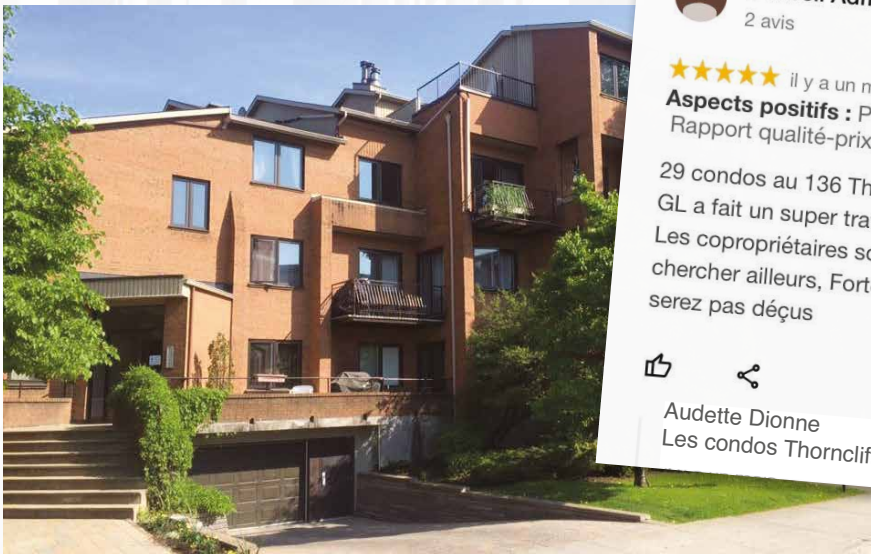
Instaltech

Portes et fenêtres

division immeuble multi-logements

POURQUOI FAIRE AFFAIRE AVEC INSTALTECH POUR VOTRE IMMEUBLE?

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



Conseil Administration

2 avis

★★★★★ il y a un mois

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

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



Audette Dionne
Les condos Thorncliffe

Instaltech
133, Ch des Anglais Mascouche QC J7L 3N8
Bur: 450.417.7889 - FAX: 450.325.1727

www.instaltech.ca



Rétribuer les administrateurs : un pensez-y-bien!



La plupart des administrateurs de copropriété travaillent bénévolement. Leur tâche est lourde, peu valorisée et bien souvent ingrate. Un CA peut recevoir des fleurs lorsque tout est au beau fixe, mais quand la situation se corse, les pots ne sont jamais bien loin.

Un des articles que j'ai rédigés dans le présent magazine traite, justement, de la rétribution des administrateurs de copropriété. Des trois que j'ai interviewés, un seul est payé par son syndicat. Les deux autres ne reçoivent aucune rémunération. Un dénominateur commun cependant : tous sont devenus administrateurs pour maintenir la valeur des condos qu'abrite leur immeuble.

Cela dit, lorsqu'un administrateur fait plus que payer les factures d'un syndicat de copropriétaires, qu'il s'investit à fond pour son propre intérêt et celui des autres, et qu'il assume adéquatement toutes les facettes propres à sa charge, serait-il légitimé de réclamer un salaire à son syndicat? À vous de juger!

La rémunération, c'est bien beau, mais il faut savoir qu'en cas d'erreurs ou d'omissions, et que des administrateurs rétribués doivent faire face à une poursuite, la condamnation pour dommages et intérêts pourrait être beaucoup plus substantielle que s'ils ne reçoivent pas d'honoraires. Par ailleurs, ceux qui en perçoivent risquent d'être pressurés davantage par une collectivité de copropriétaires.

Qu'à cela ne tienne, il se trouve des administrateurs pour défendre le principe d'une rémunération. Elle permet non seulement d'attirer des candidats pour assurer la relève, disent-ils, mais cette rétribution représente aussi une forme de reconnaissance. Mais pour être rétribué, mieux

vaut être compétent, ce qui n'est malheureusement pas toujours le cas. J'en ai pour preuve un jugement rendu contre un administrateur qui, visiblement, n'avait pas les connaissances requises pour accomplir son travail correctement.

En 2012, la Cour du Québec - Division des petites créances a rendu une décision au regard des agissements d'un administrateur négligent, mais aussi très généreux envers lui-même. Le défendeur en question a occupé ce poste en 2008, 2009 et 2010.

Le syndicat demandeur lui a reproché d'avoir « payé des dépenses non autorisées, d'avoir acquitté des comptes sans pièces justificatives et de s'être octroyé des honoraires au-delà de ceux qui étaient autorisés ». On lui a aussi reproché « de ne pas avoir renouvelé l'enregistrement du Syndicat auprès du Registraire des entreprises du Québec, d'avoir par négligence occasionné l'annulation de la police d'assurance et finalement, de ne pas avoir constitué de fonds de prévoyance prévu par la Loi ». Comme quoi, la tâche dévolue aux administrateurs n'est pas une mince affaire. Elle engage une responsabilité qu'il faut assumer sans faute.

Dans un autre ordre d'idées, je terminerai ce billet en vous invitant à regarder mes webradios en direct sur la page Facebook de Condolegal.com, tous les mercredis à 19 h. En tant qu'animateur, j'aborde chaque semaine (avec mes invités) des sujets qui portent sur la copropriété divise. Je vous y donne donc rendez-vous! □

Bonne lecture!

François G. Cellier

Rédacteur en chef du magazine *Condoliaison*

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 1312, rue Sherbrooke Est Montréal (Québec) H2L 1M2.

REMERCIEMENTS

Le magazine *Condoliaison* 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.



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



Verrières I, II, III, IV et V.



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



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

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

 **Lussier
Dale Parizeau**
Assurances • Services financiers

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

LOI 16 : ÊTES-VOUS PRÊTS ?

Fonds de prévoyance et carnet d'entretien

Prenez les mesures pour répondre aux exigences de la nouvelle loi

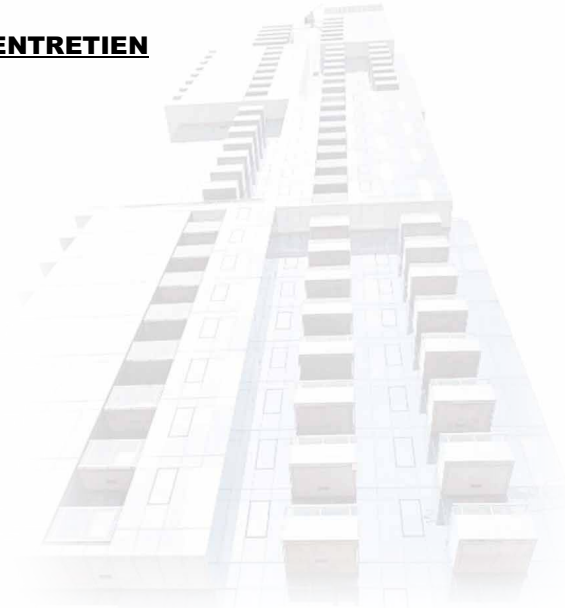
LA PIRE DE TOUTES LES DÉFICIENCES : LE MANQUE D'ENTRETIEN

514-596-1992 – www.stpierreassocies.com
spa@stpierreassocies.com

Ayez tous les outils en main !



Réception des parties communes – Étude de fonds de prévoyance – Carnet d'entretien – Inspection des façades et parcs de stationnement (loi 122) – Plans et devis – Surveillance des travaux – Service de consultants en coûts - Expertise



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

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



désormeaux
patenaude inc.

Société de comptables
professionnels agréés

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



UNE RÉFORME À METTRE EN PLACE À TRAVERS LE QUÉBEC

Après un quart de siècle d'inertie, les copropriétés québécoises ont vécu deux réformes d'envergure au cours des deux dernières années.

PAR ADRIEN VALLAT
COORDONNATEUR RECHERCHE ET ANALYSE, RGCQ

Dans l'attente des règlements relatifs au projet de loi 16, le nouveau paysage de la copropriété n'est pas encore complet, mais la plupart des nouvelles mesures sont entrées en vigueur ou sur le point de l'être.

Le RGCQ a déjà consacré plusieurs articles à ce sujet dans les derniers numéros du *Condoliation* et des guides sont à la disposition des membres sur le Web. Nous y avons détaillé les nouveautés législatives et leurs dates d'entrée en vigueur. Ce dossier passe à l'étape suivante en donnant des conseils pratiques pour mettre en œuvre les nouvelles obligations découlant de ces réformes. Nous aborderons notamment la question des assemblées, le placement des sommes du fonds de prévoyance et la transmission des procès-verbaux, autant de domaines qui nécessitent une certaine adaptation de la part des syndicats de copropriétaires.

Petites et grandes copropriétés : tout le monde est concerné

Les nouvelles dispositions législatives ne font aucune distinction entre les différents types de copropriétés divisées, en fonction du nombre d'unités ou des caractéristiques des bâtiments. Toutes les mesures s'appliquent aussi bien aux maisons de ville qu'aux gratte-ciel.

Contrairement à certaines idées reçues, les petites copropriétés n'ont pas besoin d'être moins encadrées que les grands ensembles. En effet, les administrateurs des petits immeubles sont très souvent bénévoles et ont un temps limité à consacrer à cette tâche. De plus, qui dit moins de copropriétaires dit souvent moins d'argent pour le budget de la copropriété. Il est donc important de prendre les bonnes décisions au bon moment pour éviter des conséquences coûteuses.

Les réformes apportent beaucoup de clarté aux administrateurs de petites copropriétés vis-à-vis des tâches qu'ils doivent accomplir. Leur charge de travail va peut-être augmenter dans un premier temps, mais une fois les nouvelles pratiques bien assimilées, la gestion du syndicat devrait être simplifiée. Les prochaines pages vont aider les administrateurs de tout type de copropriété à s'adapter rapidement au nouvel environnement législatif.





PLACEMENT DU FONDS DE PRÉVOYANCE OBTENIR UN RENDEMENT SUR LE CAPITAL INVESTI

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

L'adoption du projet de loi 16 (en décembre 2019) permet, dorénavant, le placement d'une partie des sommes réservées au fonds de prévoyance (FDP).

Ces placements étaient auparavant permis, mais à très court terme. Désormais, les administrateurs de copropriété sont autorisés à investir cet argent sur une plus ou moins longue période, moyennant certaines vérifications préalables, afin d'éviter les mauvaises surprises qui pourraient être désastreuses.

Le nouvel article 1071 du *Code civil du Québec* a notamment prévu que : « Ce fonds doit être en partie liquide, disponible à court terme et son capital doit être garanti. » Auparavant, il devait être disponible et liquide en totalité. Ainsi donc, l'époque pendant laquelle les banques engrangeaient des FDP sans rien donner en retour (ou presque) est révolue. Cela dit, nos institutions financières n'y étaient pour rien dans cette situation.



Dans un bulletin spécial sur la COVID-19 mis en ligne sur Condo-legal.com, l'avocat émérite en droit de la copropriété, Yves Papineau, a signé un article sur la question des placements du FDP. « On constate qu'à l'heure actuelle, leurs rendements sont pratiquement nuls depuis des années, si bien qu'ils ne comblent même pas le coût de l'inflation. Depuis toujours, les syndicats n'ont jamais eu la possibilité de faire fructifier leur capital, alors que la plupart des autres personnes physiques ou morales étaient autorisées à le faire. Mais les choses commencent à changer », dit-il.

QUEL MONTANT INVESTIR ?

Seuls les montants inutilisés et non nécessaires peuvent faire l'objet d'un placement. Pour savoir à combien s'élève la somme du fonds qui pourrait être investie, il faut avoir en main une étude du FDP. Elle précisera les besoins financiers d'une copropriété à court, moyen et long terme, de sorte que les travaux majeurs et le remplacement des parties communes puissent être effectués. Sans cette étude, un syndicat devra agir avec prudence et diligence et faire les bons calculs.

Le législateur a prévu un rempart salubre, afin empêcher qu'un fonds de prévoyance soit exposé à la volatilité des marchés boursiers, en statuant que le capital investi doit être garanti. La décision est judicieuse, surtout en cette période de crise du coronavirus (COVID-19). Mais en contrepartie, cette précaution limite la possibilité d'obtenir des rendements de beaucoup supérieurs à ceux d'un certificat de placement garanti, ou d'obligations d'épargne, pour ne citer que ces exemples.

Certains syndicats de copropriétaires n'ont pas attendu que la loi permette le placement d'une partie du fonds de prévoyance. Ils s'adonnaient à cette pratique bien avant, et parfois même en plaçant l'argent sans en garantir le capital. Ils prenaient ces risques avec l'argent des autres.

« Il faut se rappeler que les administrateurs peuvent être tenus personnellement responsables d'un placement qui ferait fondre le capital investi », prévient Yves Papineau, avocat émérite en droit de la copropriété.

Une fois ces calculs effectués, certains syndicats de copropriétaires pourraient être en mesure d'investir une portion de leur FDP, et ce, pour une période dont la durée variera. Cela dit, un placement qui s'échelonne sur une longue période donnera un taux d'intérêt plus élevé, ce qui sera beaucoup plus profitable qu'un investissement à brève échéance. À titre d'exemple, les intérêts encaissables d'un certificat de placement garanti (CPG), sur un an, n'excèdent guère 1 % à l'heure actuelle. Mais l'argent placé plus longtemps, par exemple pendant 5 à 10 ans, pourrait offrir un rendement allant de 2 % à 5 %.

Par ailleurs, il existe aussi un produit appelé CPG Flex, dont les rendements sont payés au terme du placement. Leur taux dépendra du comportement des marchés boursiers. Advenant qu'aucune plus-value ne soit générée, le capital demeure néanmoins garanti. « Le CPG Flex est un excellent placement, car étant donné le fonctionnement de la bourse, les bons rendements sont généralement au rendez-vous sur un horizon de 5 à 10 ans », croit Sylvain Trudel, conseiller en placements chez Financière Banque Nationale. Cela dit, le terme choisi devra être respecté, autrement une partie du montant initial pourrait être compromis, advenant un rendement négatif ou des pénalités imposées.

ET L'IMPÔT DANS TOUT ÇA?

Les syndicats de copropriétaires ne sont généralement pas imposés, étant donné leur statut d'organismes à but non lucratif. Il en serait ainsi avec les rendements que générerait leur FDP. Aline Désormeaux, comptable professionnelle agréée et membre du CA du RGCQ région de Montréal et provincial, le confirme. « Bien évidemment, les revenus engrangés doivent demeurer dans l'ordre du raisonnable », ajoute-t-elle.

L'Agence du revenu du Canada ou Revenu Québec ne saurait tolérer que des administrateurs de copropriété, profitant de la situation, investissent leurs propres deniers dans un véhicule de placement destiné au FDP, en vue de s'enrichir personnellement. Sinon, aucune raison ne justifierait le paiement d'un impôt sur les rendements obtenus, qui serviront, somme toute, à assurer l'entretien et la conservation du patrimoine bâti.

LES MONTANTS GARANTIS

La Société d'assurance-dépôts du Canada (SADC), ainsi que le Fonds d'assurance-dépôts (au Québec), couvre les dépôts jusqu'à concurrence de 100 000 \$ par émetteur accrédité. Ainsi, tout syndicat qui voudrait investir un montant du fonds de prévoyance excédant cette somme devrait, sans hésiter, s'adresser à plusieurs émetteurs. Mieux vaut être prudent, et ne surtout pas se laisser convaincre qu'advenant une fraude, une faillite ou autre, cette protection atteindrait un montant supérieur à 100 000 \$.

OÙ PLACER SON ARGENT?

Étant donné les contraintes légales imposées aux syndicats de copropriétaires, le fonds de prévoyance ne peut être placé que dans des véhicules de placements garantis à 100 %, par exemple des titres, des fonds, des billets et des certificats de placement garantis (CPG). « Bien évidemment, le défaut potentiel d'un émetteur est une réalité à considérer, raison pour laquelle miser sur des institutions solides est fortement recommandé », précise Sylvain Trudel, conseiller en placements chez Financière Banque Nationale.

Par ailleurs, les obligations d'épargne du Canada représentent un des symboles de fiabilité dans le monde. Il faut savoir que ce pays détient la plus haute cote (AAA) de crédit attribuée par Moody's, Standard & Poor's et DBRS. Bien que sa dette augmente en raison du coronavirus (COVID-19), elle se finance à moindre coût. En clair, les emprunts contractés à la Banque du Canada sont assortis d'un taux d'intérêt plus faible, par rapport à d'autres pays dont la cote de crédit est moins bonne.



PROCÈS-VERBAUX UNE NOUVELLE OBLIGATION ET DES BONNES PRATIQUES À METTRE EN ŒUVRE

PAR HÉLÈNE JOLI-COEUR
PARAJURISTE,
THERRIEN COUTURE JOLI-COEUR

ADRIEN VALLAT
COORDONNATEUR RECHERCHE
ET ANALYSE, RGCQ

Depuis le 10 janvier 2020 et l'entrée en vigueur des articles 1086.1 et 1102.1 du *Code civil du Québec*, « le conseil d'administration doit transmettre aux copropriétaires le procès-verbal de toute décision prise au cours d'une réunion ou toute résolution écrite qu'il adopte », ainsi que « le procès-verbal de toute réunion de l'assemblée ou toute résolution écrite adoptée par celle-ci », le tout dans les 30 jours suivant la réunion, l'assemblée ou l'adoption de la résolution

Rappelons tout d'abord que les décisions prises par le conseil d'administration au cours de ses réunions et par les copropriétaires en assemblée doivent être systématiquement consignées dans des procès-verbaux. Il s'agit de documents essentiels pour assurer la conservation écrite des délibérations et des décisions prises par les organes décisionnels du syndicat. Tous les procès-verbaux doivent aussi être déposés au registre de la copropriété.

COMMENT RÉDIGER UN PROCÈS-VERBAL EFFICACEMENT?

La quasi-totalité des syndicats rédige des procès-verbaux d'assemblée, mais plusieurs négligent de le faire pour les réunions du conseil d'administration. Une adaptation sera nécessaire pour ces dernières. Bien que la rédaction systématique d'un procès-verbal pour toutes les réunions du conseil d'administration paraisse être une tâche longue et pénible, il est possible de s'organiser pour simplifier et accélérer cette corvée.

La première étape est de consulter la déclaration de copropriété pour vérifier si elle précise le contenu ou la forme des procès-verbaux. Par exemple, la langue de rédaction du procès-verbal peut y être indiquée. Il faudra suivre les dispositions de la déclaration lors de la rédaction.

LE PROCÈS-VERBAL DE RÉUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'encadré 1 résume les informations qui doivent figurer sur un procès-verbal de réunion du conseil. D'autres renseignements peuvent être ajoutés, au besoin, mais le procès-verbal doit rester un document précis et synthétique qui transmet l'information nécessaire sur le déroulement de la réunion et non pas un verbatim de la rencontre.



Gestactif

Gestionnaire de copropriétés

Afin d'accélérer la rédaction, les syndicats devraient utiliser un modèle de procès-verbal, qui peut aussi servir pour la prise de notes pendant la rencontre. Le RGCQ met à disposition de ses membres un tel modèle dans la trousse à outils (accessible au fr.rgcq.org/trousse-outils/). Celui-ci contient déjà les principales informations qui doivent figurer sur le procès-verbal, ainsi que des exemples de résolutions et de décisions. Un modèle est également disponible pour les procès-verbaux d'assemblée des copropriétaires.

LE PROCÈS-VERBAL D'ASSEMBLÉE

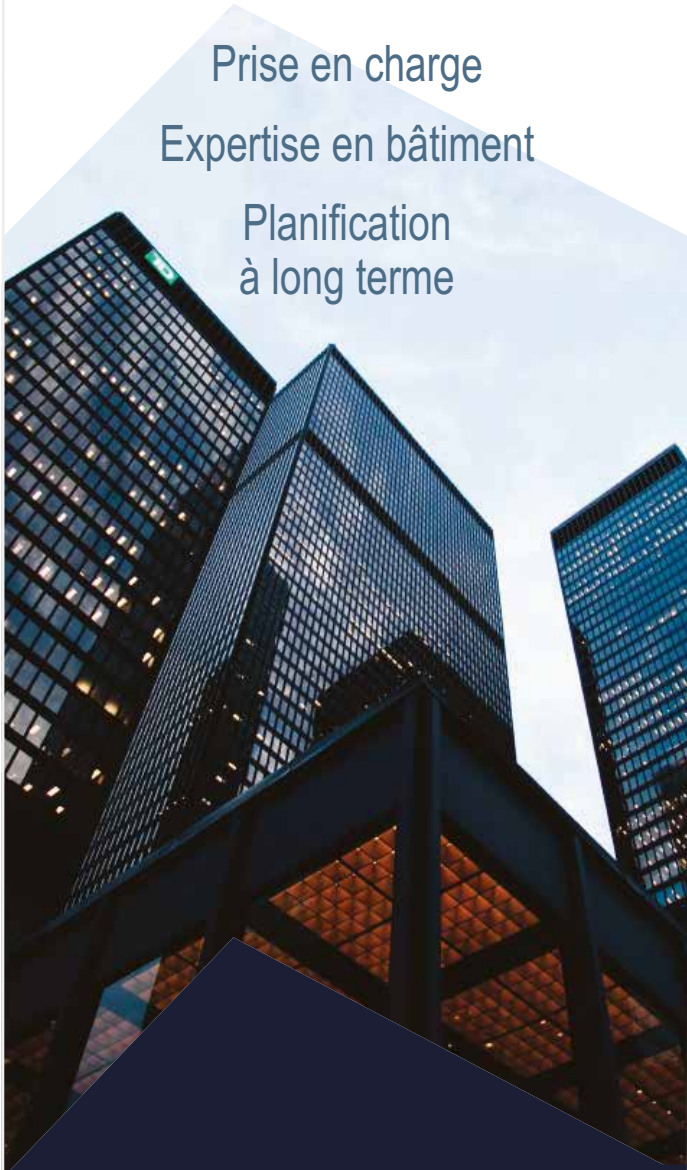
Les procès-verbaux des assemblées suivent généralement les mêmes règles de rédaction, mais leur contenu diffère pour correspondre au format de l'assemblée. L'encadré 2 présenté à la page 14 liste les informations qui figurent généralement sur les procès-verbaux d'assemblée. Ce document est indispensable puisqu'il assure la conservation écrite des délibérations de l'assemblée, détaille le résultat des votes et permet de constater que l'assemblée s'est déroulée dans les règles.

Encadré 1 :

Contenu du procès-verbal de réunion du conseil d'administration

- Nom du syndicat de copropriétaires;
- Date et lieu de la réunion (ou préciser si elle a été tenue par téléphone ou autre moyen électronique, le cas échéant);
- Heure du début de la réunion;
- Nom des administrateurs présents;
- Nom des administrateurs absents;
- Nom des personnes invitées sur demande du conseil d'administration;
- Points de l'ordre du jour;
- Nom des auteurs des propositions faites pendant la réunion et des personnes qui ont appuyé ces propositions, le cas échéant;
- Texte intégral des résolutions soumises au vote;
- Résultat du vote;
- Dissidences constatées;
- Dénonciation d'intérêt, le cas échéant;
- Heure de la fin de la réunion;
- Nom et qualité des personnes qui signent le procès-verbal.

Là encore, il ne s'agit pas d'un verbatim de la rencontre, mais le procès-verbal doit permettre de comprendre la nature des débats. Le secrétaire de l'assemblée doit y consigner les informations pertinentes de manière impartiale.



Prise en charge
Expertise en bâtiment
Planification
à long terme



MEMBRE
RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC


450 934.4319

www.gestactif.com

NORMES DE TRANSMISSION

Une fois les procès-verbaux rédigés, il incombe aux administrateurs de les transmettre à tous les copropriétaires dans les 30 jours suivant la tenue de la réunion du conseil d'administration ou de l'assemblée. Cette exigence vise à s'assurer de la transparence des décisions prises dans la copropriété.

Par ailleurs, il ne suffit pas de donner accès aux procès-verbaux, physiquement ou en ligne, pour respecter l'obligation de transmission. Il faut transmettre activement les documents, en personne, par voie postale, par courriel ou par tout autre moyen indiqué dans la déclaration de copropriété.

En suivant ces bonnes pratiques pour rédiger et transmettre vos procès-verbaux, votre syndicat s'adaptera rapidement à la réforme et vous ferez un pas de plus vers une meilleure gestion de votre copropriété. Il sera aussi plus facile de trouver des informations dans le registre de la copropriété et vos copropriétaires seront informés de la bonne gouvernance de votre syndicat. 

Encadré 2 :

Contenu du procès-verbal d'assemblée

- Nom du syndicat;
- Type d'assemblée (annuelle, exceptionnelle, de rattrapage);
- Date et lieu de l'assemblée (indiquer s'il s'agit d'une assemblée virtuelle, le cas échéant);
- Heure du début de l'assemblée;
- Nombre de copropriétaires présents ou représentés, le nombre de voix qu'ils représentent et le nombre de voix habiles à voter;
- Nom des personnes invitées sur demande du conseil;
- Nom des officiers d'assemblée et mode de nomination;
- Points de discussion de l'ordre du jour;
- Points ajoutés à l'ordre du jour à la suite de l'envoi de l'avis de convocation;
- Nom des auteurs des propositions faites pendant l'assemblée et des personnes qui ont appuyé ces propositions, le cas échéant;
- Texte intégral des résolutions soumises au vote;
- Mode de scrutin;
- Résultat du vote;
- Dans le cas du vote secret, bien détailler le nombre de voix présentes ou représentées au moment du vote et le nombre de voix en faveur, contre ou s'abstenant, ainsi que le nombre de voix absentes, si besoin;
- Heure de la fin de l'assemblée;
- Nom et qualité des personnes qui signent le procès-verbal.

Claude Paquette

courtier en assurance de dommages
et conseiller en sécurité financière

- ▲ Assurance des entreprises
- ▲ Assurance auto et habitation
- ▲ Certificat en gestion de copropriété
- ▲ Protection de patrimoine
- ▲ Cyberrisque

claude.paquette@inversa.com

▲ 450-781-6560 # 257

*Membre d'une des premières cohortes
en « gestion de copropriété »,
sans remplacer un juriste ou un gestionnaire,
j'offre une valeur ajoutée à ma clientèle*

assurances | services financiers
inversa

Inversa, c'est aussi:
une vaste gamme de services : Assurance des particuliers
et des entreprises - Services financiers - Régimes collectifs



Inspection de copropriétés

- Inspection des parties communes
- Inspection pré-réception des parties communes
- Carnet d'entretien (horizon de travaux)
- Calcul de fonds de prévoyance
- Inspection de façades
- Inspection de stationnements
- Valeur assurable
- Gestion de qualité des réparations

 **GROUPE
Burex**



burex.qc.ca

1 877 368-1235



ASSEMBLÉES VIRTUELLES DE COPROPRIÉTAIRES UNE APPROCHE QU'IL FAUDRAIT PERPÉTUER

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

La virtualité en copropriété est en pleine expansion.

Ceux qui en font usage réalisent que nul besoin d'être un virtuose en informatique pour s'offrir cette technologie, dont celle qui a trait aux assemblées de copropriétaires virtuelles (à distance). Leur popularité est grandissante, car généralement, ceux qui en font l'expérience ne peuvent plus s'en passer.

La COVID-19 a ouvert une brèche qu'on ne devrait pas refermer. « Les assemblées virtuelles ont pallié l'interdiction des rassemblements en personne, mais se sont aussi avérées beaucoup plus utiles qu'on ne l'aurait cru d'emblée », constate Yves Papineau, avocat émérite en droit de la copropriété. Selon plusieurs de ses collègues juristes, on ne pourra plus retourner en arrière. Par conséquent, il serait souhaitable que ce type d'assemblée devienne permanent, car il comporte moult avantages.

Quorum en temps réel

Les assemblées de copropriétaires virtuelles permettent, entre autres, d'obtenir le quorum en temps réel et de procéder à des votes quasi instantanés, sans que quiconque ait à se déplacer. Les copropriétaires à l'extérieur du pays, ainsi que les investisseurs étrangers peuvent également y participer. De plus, ces assemblées offrent la possibilité d'être à la fois virtuelles et physiques.

Cette logistique facilitée fait baisser le taux d'absentéisme et favorise la ponctualité. Les copropriétaires sont beaucoup plus nombreux à vouloir prendre part à ces assemblées, car ils se sentent moins bousculés dans le temps. L'approche a aussi le mérite d'encourager la politesse et les bonnes manières. Comme tout est enregistré, les gens ont tendance à ne pas s'envoyer d'invectives et à demander la parole avant de s'exprimer. Ceux qui n'ont pas d'ordinateur et ne peuvent participer à une assemblée virtuelle, que ce soit à leur domicile ou ailleurs, pourraient se rendre chez un voisin connecté ou lui remettre sa procuration.



Les logiciels tels Zoom et Teams, pour ne nommer que ceux-là, doivent être accompagnés d'un système de décompte des votes en direct pour répondre aux exigences de l'arrêté ministériel (2020-029). Il peut s'agir d'un fichier Excel, comme celui proposé par le RGCQ dans la trousse à outils (accessible au <https://fr.rgcq.org/trousse-outils/75/>), ou d'une prise de votes manuscrite dans le cas des très petites copropriétés. Cela dit, une fois la vingtaine de participants atteinte lors d'une assemblée de copropriétaires virtuelle, ce système perd en efficacité, par rapport aux logiciels conçus expressément pour ce type d'événement.

MILLE ET UNE RAISONS

« Toutes les raisons sont bonnes pour ne pas se rendre à une assemblée, qu'elle se déroule en personne, virtuellement ou par ces deux moyens. Certains n'ont pas de voiture, d'autres sont gênés par un handicap, peuvent ne pas être disponibles ou n'ont aucun intérêt pour la chose », cite en exemple Yves Papineau. Les assemblées virtuelles représentent donc une excellente option pour surmonter ces obstacles.

PANOPLIE DE LOGICIELS

Plusieurs logiciels permettent ces assemblées, dont celui appelé AG CONNECT. Il est administré par une personne qui en maîtrise toutes les facettes. Ce logiciel permet une communication immédiate entre les participants. Quant aux votes, ils demeurent secrets (si nécessaire). Les copropriétaires n'ont qu'à cocher les cases voulues au sujet d'une question (ex. : l'élection des administrateurs et les travaux à faire dans l'immeuble), dont les détails apparaissent à l'écran.

Quant à la feuille de présence, elle est signée au moyen d'une empreinte numérique. Cette empreinte accélère de beaucoup les procédures qui en découlent. « À l'inverse, imaginons que tous les participants à une assemblée en personne se présentent en même temps. Il faudra compter au moins une demi-heure (si ce n'est pas plus) pour prendre les présences. Virtuellement, cette étape se règle en une minute », fait savoir Yves Papineau.

SERVICES 360° POUR SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

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

HPDG

associés inc

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



DOSSIER RÉFORME ASSEMBLÉES VIRTUELLES

TRAÇAGE NUMÉRIQUE

AG CONNECT, comme d'autres outils de ce genre, fait le « traçage numérique » des événements, afin d'obtenir les preuves des faits et gestes qui y ont été posés. Au final, grâce à cette nouvelle technologie, la durée d'une assemblée se voit considérablement réduite. D'ici à ce que le législateur se penche sur la question des assemblées de copropriétaires virtuelles, et jusqu'à nouvel ordre, celles-ci demeurent permises. Il est donc évident que de plus en plus de syndicats y feront appel. Tout compte fait, modernité oblige, il serait souhaitable qu'elles deviennent éventuellement la norme. □

Les logiciels d'assemblées de copropriétaires virtuelles permettent de « conserver la preuve », notamment au chapitre des votes, ce qui est conséquent avec l'arrêté ministériel (2020-029) décrété le 26 avril 2020, qui stipule que : « Lorsqu'un vote secret est requis, celui-ci puisse être tenu par tout moyen de communication convenu par toutes les personnes ayant droit de vote ou, à défaut, par tout moyen permettant, à la fois, de recueillir les votes de façon à ce qu'ils puissent être vérifiés subséquemment et de préserver le caractère secret du vote. »

PC|G
CARMON
ÉVALUATEURS AGRÉÉS
CHARTERED APPRAISERS

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

T 514.365.6664, poste 205
C 514.944.3950
F 514.365.9271

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

L'EXPÉRIENCE FAIT LA DIFFÉRENCE

**Toitures
PME inc.**

Résidentiel / Commercial / Industriel
450 430-3663 | 1 877 304-3660 | www.toiturespme.com



VALEUR DE RECONSTRUCTION PAR UN ÉVALUATEUR AGRÉÉ UNE MESURE OBLIGATOIRE DÈS LE 15 AVRIL 2021

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

À compter du 15 avril 2021, les syndicats de copropriétaires n'auront plus le choix : tous devront faire évaluer la valeur de reconstruction de leur immeuble par un évaluateur agréé.

Cette obligation découle de l'adoption du projet de loi 141, en juin 2018, ainsi que d'un règlement adopté par le gouvernement le 15 avril 2020.

La valeur de reconstruction doit être évaluée au moins tous les cinq ans par un membre d'un ordre professionnel désigné par règlement du gouvernement. Cette obligation débute le 15 avril 2021 pour les copropriétés qui n'ont pas requis cette évaluation. Toutefois, si l'évaluation du montant a été faite dans les quatre ans précédant le 15 avril 2020 (par un membre d'un ordre professionnel), le tout devra être fait cinq ans suivant la date de cette évaluation (article 5 du règlement).

Cet exercice est d'une importance capitale, car la couverture d'assurance adéquate d'un syndicat est tributaire des bons calculs. Advenant qu'ils soient erronés, un syndicat pourrait se retrouver en situation de sous-assurance, auquel cas les administrateurs pris en défaut risqueraient d'être interpellés personnellement. Il faut savoir que leur assurance ne couvrirait pas une telle erreur. Rappelons que cette évaluation devra être refaite au minimum tous les cinq ans.

L'ARTICLE 1073 MODIFIÉ

En vertu d'une modification apportée à l'article 1073 du *Code civil du Québec*, cette nouvelle règle imposera, à la date précitée, l'obligation de procéder à une évaluation qui couvrira la perte totale d'un immeuble,



sans tenir compte de son état de vétusté. L'avocat émérite en droit de la copropriété, Yves Joli-Coeur, rappelle que depuis toujours, un syndicat a l'obligation légale d'assurer l'immeuble pour sa valeur à neuf. Ce nouveau règlement vient donc réaffirmer ce qui a toujours été prévu par la loi.

Cela dit, le RGCQ a soulevé une question pertinente au regard de cette mesure : est-ce qu'il y aura suffisamment d'évaluateurs agréés pour faire le travail? Oui, selon plusieurs observateurs bien au fait du dossier. Pour Frédéric Bélanger, évaluateur agréé, cette mesure relève d'une logique cohérente, car « un évaluateur agréé dispose d'une assurance responsabilité professionnelle ». Il est également soumis à des normes de pratique et à un code de déontologie.

Recourir aux services d'un évaluateur agréé offre une garantie supplémentaire. Advenant que la personne mandatée ait commis une erreur, l'Ordre des évaluateurs agréés indemniserait un syndicat lésé, en vertu du Fonds de l'assurance responsabilité de l'Ordre. Tout évaluateur agréé qui travaille dans le domaine privé a l'obligation d'y souscrire.

QUE VEUT DIRE COÛT DE RECONSTRUCTION?

En vertu des Normes de pratique professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés, le coût de reconstruction désigne ce qu'il en coûterait pour rebâtir totalement un immeuble. Il inclut les éléments de construction qui doivent obligatoirement être reproduits, mais également ceux qui peuvent être remplacés, sans pour autant nuire au cachet et à l'architecture globale du bâtiment.

MISES AUX NORMES

Les frais inhérents à la mise aux normes sont habituellement inclus dans le coût de reconstruction. À titre d'exemple, un édifice incendié devant être reconstruit, en tout ou en partie, pourrait nécessiter l'ajout de gicleurs. Pour qu'il en soit ainsi, l'article 1073 du *Code civil du Québec* a fait l'objet d'une importante modification, si bien que des éléments additionnels y sont inclus.

spe

VALEUR ASSURABLE

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

PARTOUT AU QUÉBEC

Robert Plante, président

(Région) Montréal 514 788-9777

(Région) Québec 418 227-9777

Sans frais 1 800 227-5257

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



DOSSIER RÉFORME

VALEUR DE RECONSTRUCTION

L'article 1073 stipule que « Le montant de l'assurance souscrite doit pourvoir à la reconstruction de l'immeuble conformément aux normes, usages et règles de l'art applicables à ce moment. Ce montant doit être évalué au moins tous les cinq ans par un membre de l'ordre professionnel désigné par règlement du gouvernement. » Lorsque les nouvelles dispositions prévues à l'article 1073 entreront en vigueur, tout syndicat devra s'assurer qu'il a souscrit un avenant, afin d'être couvert au regard d'une mise aux normes imposée par une instance publique.

INTERPRÉTATIONS RESTRICTIVES

Grâce à cette valeur de reconstruction, les syndicats de copropriétaires ne subiront plus les affres d'une interprétation possiblement restrictive par un assureur, à la condition de ne pas se retrouver en situation de sous-assurance. « Concrètement, cela voudra dire, entre autres, qu'une compagnie d'assurance ne pourra plus exclure d'une couverture les frais de démolition et de déblais d'un immeuble sinistré », explique Yves Joli-Coeur.

 **RAYMOND JOYAL**
Évaluation immobilière et services conseils

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

514 282.6669

RAYMONDJOYAL.CA

1 855 338.4661

gda
QUÉBEC
MONTRÉAL

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

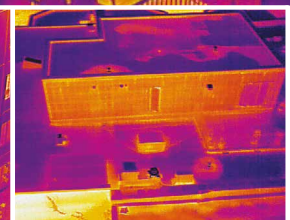
Québec | 418 650-1459

Montréal | 514 349-0010

info@gdaec.ca

www.gdaec.ca

INSPECTION PAR THERMOGRAPHIE



THERMOGRAPHIE CONVENTIONNELLE ET PAR DRONE

Toiture
Bâtiment et façades
SIFE et enduit acrylique
Détection de fuite
Infiltration d'eau
Équipements électriques
Efficacité énergétique
Panneaux solaires

SERVICES DE DRONE

Inspection de façade
Loi 122
Inspection de toiture

Drone opéré par
des pilotes professionnels
détenant leur licence
pour opération avancée

THERMODRONE
INSPECTION 

514 718-8440 - 819 323-8440

Thermographie de niveau III

info@thermodroneinspection.com

www.thermodroneinspection.com



Il peut être difficile d'évaluer, avec précision, ce qu'il en coûtera pour démolir et déblayer les résidus de construction. Habituellement, le pourcentage alloué à ces travaux (sous toute réserve) varie de 3 % à 8 % par rapport à la valeur de reconstruction. Mais dans les cas extrêmes, ce pourcentage pourrait atteindre jusqu'à 25 %. Pourquoi? Parce qu'un incendie peut avoir détruit une partie importante de l'immeuble, voire sa totalité.

QU'EST-CE QU'UNE BONNE VALEUR DE RECONSTRUCTION?

« Pour faire une bonne évaluation, un évaluateur agréé doit consulter les plans d'un immeuble, qui permettront une simplification des calculs. À défaut d'y avoir accès, il devra faire un relevé complet des composants du bâtiment ciblé, si bien que ses honoraires seront majorés », prévient Frédéric Bélanger.

L'unité de référence (description de la partie privative) est un autre élément à prendre en compte dans l'équation. Les syndicats qui ne l'auront pas produite, au moment de faire réévaluer leur immeuble,

La valeur de reconstruction d'un immeuble ne veut pas dire la même chose que sa valeur marchande (de revente). L'immeuble doit être évalué selon le premier critère.

compliqueront la tâche des évaluateurs. « Ils devront alors visiter toutes les unités, afin de savoir quelles sont les améliorations apportées aux parties privatives des copropriétaires », précise Frédéric Bélanger. Il faut comprendre que le montant de la couverture du syndicat sera ajusté en fonction de l'unité de référence. Tous dommages occasionnés aux améliorations apportées aux parties privatives devraient, normalement, être indemnisés par l'assureur du copropriétaire concerné. Toutefois, si un syndicat n'a pas produit de description de la partie privative, et qu'un sinistre devait survenir, c'est lui qui se retrouverait à devoir payer pour ces améliorations.

La valeur de reconstruction est une des pierres angulaires en copropriété. Elle doit être juste, car le montant établi est crucial pour protéger l'investissement de copropriétaires, pour qui l'achat d'un condo est généralement l'acquisition la plus importante qu'ils feront dans leur vie. □



Une équipe d'évaluateurs agréés expérimentés et dévoués

Valeur marchande
Valeur assurable
Consultation

GRAND MONTRÉAL, MONTÉRÉGIE, ESTRIE
514 880.3129 / 819 300.0303

RAPPORT D'ÉVALUATION
EN TERMES DE VALEUR MARCHANDE

RAPPORT DE COÛT
DE RECONSTRUCTION (ASSURANCE)

DESCRIPTION
DES PARTIES PRIVATIVES
ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE
CARNET D'ENTRETIEN

N'hésitez pas
à nous contacter
pour une
soumission gratuite

info@evaluationintegrale.com


Évaluation Intégrale
Integral evaluation

PLUSIEURS QUESTIONS DEMEURENT SANS RÉPONSE

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Les aînés vivant en copropriété peuvent être laissés pour compte, plus particulièrement ceux qui sont en perte d'autonomie et sans ressources pour les aider.

Ils représenteraient dès lors un danger pour eux-mêmes, ainsi que pour d'autres personnes habitant sous le même toit. Mais peu importe, ils ont des droits à « l'égalité » eux aussi. Or, en pareil contexte, comment tracer la ligne entre le respect d'autrui et la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble? Cette question demeure entière.

Dans un texte de doctrine intitulé *Le vieillissement et la perte d'autonomie en copropriété divise : droits, enjeux et pistes de solutions*, les avocats en droit de la copropriété Maxime Laflamme-Leblond et Karl Michel, du cabinet LJT Avocats, ont exposé le portrait vécu par

les aînés en copropriété, notamment au regard du handicap et du droit à l'égalité, ainsi que pour toute question liée aux accommodements raisonnables.

UNE RÉALITÉ INDÉNIABLE

« Entre la pérennité de l'immeuble et son adaptation aux besoins d'une population vieillissante, entre les droits individuels et les droits collectifs, entre l'obligation d'accommoder et le droit de voter en assemblée, qui doit l'emporter? » résume ce texte en conclusion. « Quelle que soit notre opinion sur la question, un fait demeure indéniable : il y a de plus en plus d'aînés en copropriété », lance Maxime Laflamme-Leblond.

Toutefois, leur présence dans un immeuble détenu en copropriété divise pourrait éventuellement se corser, par exemple s'ils souffrent d'Alzheimer ou d'une démence. Ils pourraient en arriver à oublier de fermer une fenêtre lorsqu'il pleut, ou à ne pas éteindre un rond de poêle après avoir cuisiné. Bien évidemment, les conséquences de telles omissions pourraient être désastreuses. Cela dit, les troubles cognitifs sont une chose, mais plusieurs aînés n'en sont pas affligés, mais plutôt aux prises avec des problèmes de mobilité, qui peuvent entraîner une perte de jouissance des lieux où ils habitent.

ISOLEMENT ET VIEILLISSEMENT

« Bien que je ne puisse pas le prouver empiriquement, je constate, dans ma pratique, que l'isolement et un âge avancé font souvent naître une peur des inconnus. Advenant un problème dans leur appartement, les personnes concernées préféreront le gérer seules la plupart du temps, craignant d'y faire entrer ceux qu'elles considèrent comme des étrangers », fait savoir M^e Laflamme.

Ce constat entraîne des situations délicates qui interpellent les administrateurs de copropriété. Ces derniers pourraient être appelés à gérer les récriminations et commentaires de tout un chacun. « Si une application stricte des droits individuels peut mettre en péril les droits de la collectivité des copropriétaires, donner préséance à ces derniers ne pourrait-il pas, en soi, résulter en une violation des droits fondamentaux de certains? » se demandent ces deux juristes.



Un syndicat de copropriétaires peut, advenant qu'un aîné vivant dans son immeuble se retrouve seul au monde, faire appel à un travailleur social ou à une infirmière pour y faire un suivi ponctuel. Mais dans certains cas, ces ressources sont insuffisantes, car certains aînés qui habitent un immeuble détenu en copropriété divise ont besoin d'une assistance permanente.

LE DROIT AU MÊME TRAITEMENT

À moins qu'une personne soit en perte considérable d'autonomie, ce qui peut amener un CLSC ou la curatelle publique à intervenir, les aînés - qu'ils soient bien portants ou affectés par un handicap - ont droit au même traitement que les autres copropriétaires. Pour parvenir à cette finalité, l'avenue des accommodements raisonnables doit être envisagée lorsque cela est possible. Sur cette question, la Cour suprême dans la décision *Conseil des Canadiens avec déficiences* est entre autres venue dire que : « La notion d'accommodement raisonnable reconnaît que les personnes ayant une déficience ont le même droit d'accès (à un établissement ou à tout autre lieu public) que celles n'ayant pas de déficience, et impose à autrui l'obligation de faire tout ce qui est raisonnablement possible pour tenir compte de ce droit. »

La question des accommodements raisonnables suscite la controverse en copropriété, qu'il s'agisse, par exemple, de transformer une partie commune pour toute personne circulant en fauteuil roulant, afin qu'elle puisse se rendre plus aisément à son unité. Cette initiative sera d'autant plus utile dans un édifice sans ascenseurs. De même, « Un syndicat de copropriétaires pourrait devoir consentir un accommodement raisonnable à une personne handicapée, qui réclamerait un espace de stationnement situé à proximité de son unité d'habitation », précise pour sa part le site *Condolegal.com*, qui se réfère au jugement *Les condominiums Sainte-Marie* (2010 QCTDP1) rendu par le Tribunal des droits de la personne.

PRESSION ÉNORME

Cela dit, les administrateurs ont une lourde tâche lorsqu'ils doivent gérer ces demandes, car ils doivent en analyser la teneur et statuer sur leur faisabilité. Ainsi, ils pourront déterminer si elles sont raisonnables ou non. En fait, toute demande devrait en principe être accordée, à la condition que les coûts inhérents à sa mise en place n'engagent pas de dépenses disproportionnées, par rapport aux moyens financiers d'un syndicat de copropriétaires.

L'avocat émérite en droit de la copropriété au cabinet TCJ, Yves Joli-Coeur, rappelle « qu'à défaut d'être conciliant en matière d'accommodements raisonnables, le Tribunal des droits de la personne et des droits de la jeunesse, ou tout autre tribunal pourrait contraindre un syndicat à se soumettre à la Charte québécoise des droits et libertés

de la personne. Il pourrait même condamner une copropriété à payer des dommages punitifs et moraux aux individus qu'il juge lésés ».

M^e Laflamme le confirme : « La personne responsable d'une atteinte au droit à l'égalité, qu'elle soit volontaire ou non, directe ou indirecte, a une obligation d'accommoder tout individu qui en serait victime. Toutefois, cette obligation a une limite, à savoir celle de la contrainte excessive. » Outre les personnes aux prises avec un handicap, quel qu'il soit, ce droit s'applique sans distinction, exclusion ou préférence fondée notamment sur la race, la couleur, le sexe, la grossesse, l'orientation sexuelle, l'état civil et l'âge (sauf dans la mesure prévue par la loi).

EN CONCLUSION

« Le syndicat ne devrait pas avoir à prendre en charge une personne qui n'est plus apte à demeurer dans une copropriété, mais il ne devrait pas non plus se montrer inflexible à son égard. L'immeuble devrait pouvoir être accessible au plus grand nombre, sans pour autant le dénaturer ou le transformer entièrement. Les copropriétaires devraient être conciliants avec ceux qui s'acquittent plus difficilement de leurs obligations, en raison d'un handicap, bien qu'un syndicat ne doive pas faire en sorte que certains copropriétaires deviennent plus égaux que d'autres », pensent M^{es} Laflamme et Michel.

Par ailleurs, la mise en place d'outils adaptés à la réalité d'une société vieillissante sera incontournable, notamment en copropriété, où les syndicats de copropriétaires en manquent cruellement pour faire face à leurs responsabilités à l'égard des aînés. Un crédit d'impôt pour le maintien à domicile est certes une bonne chose, mais n'est pas la panacée. « Hormis un signalement au CLSC ou au Curateur public, de quels autres moyens disposent les syndicats pour mieux composer avec la réalité des aînés? » soulignent les auteurs.

En somme, les praticiens du droit de la copropriété sont interpellés au premier chef dans ce dossier. Ils seront appelés à se pencher sur le phénomène du vieillissement des copropriétaires, afin d'explorer des pistes de solutions pour permettre, éventuellement, une coexistence plus harmonieuse entre les copropriétaires de tous âges. □

LJT AVOCATS

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

NOUVEAUTÉ

Sortie de la 3^{ème} édition du
**Manuel de gestion d'un syndicat de
copropriété divise au Québec**
rédigé par Me Yves Papineau,
avocat en droit de la copropriété
chez LJT Avocats

DISPONIBLE DÈS MAINTENANT
AUX ÉDITIONS WILSON & LAFLEUR



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

514 842.8891
www.ljt.ca

MANUEL DE GESTION D'UN SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ (3^e ÉDITION)

POUR LES NÉOPHYTES DU DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ



La production du nouveau *Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété* *divise au Québec*, 3^e édition, est désormais disponible aux éditions Wilson & Lafleur.

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Cet ouvrage est indispensable pour tous ceux qui désirent approfondir leurs connaissances en droit de la copropriété, sans pour autant souffrir d'un sujet qui peut être aride à plusieurs égards.

Ce manuel est facile à comprendre, même pour les plus grands néophytes en droit de la copropriété. Sa popularité ne fait aucun doute, comme en font foi les quelque 6 000 exemplaires vendus au Québec jusqu'à présent, ce qui en fait un ouvrage à succès.

En ces temps de crise liés au coronavirus (COVID-19), les syndicats de copropriétaires sont nombreux à se poser des questions, notamment sur ce qu'ils doivent faire en tant qu'administrateurs bénévoles, afin d'agir avec prudence et diligence. Cet ouvrage saura y répondre.

MISE À JOUR

La troisième édition de ce manuel était devenue nécessaire, afin qu'il soit à jour au regard de l'adoption des projets de loi 141, 16 et 41, ainsi que d'un premier règlement (datant du 15 avril 2020) lié à l'assurance

en copropriété. Ce règlement comprend quatre dispositions qui ont été adoptées par règlement du gouvernement, dont l'obligation d'une assurance responsabilité civile pour tout copropriétaire, ainsi que la valeur de reconstruction d'une copropriété, qui devra obligatoirement être calculée par un évaluateur agréé à compter du 15 avril 2021.

Ce manuel couvre tous les articles du *Code civil du Québec* relatifs à la copropriété (numéros 1038 à 1108), plus spécifiquement ceux qui ont été amendés et modifiés. On y explique le pourquoi de ces modifications et la jurisprudence à laquelle ils sont associés. En outre, l'ouvrage les juxtapose aux articles 298 et suivants, qui ont trait aux personnes morales. Autrement dit, son auteur a regroupé à une même enseigne tous les éléments se rattachant à un article, par exemple le 1087 (avis de convocation à une assemblée de copropriétaires), auquel viennent entre autres se greffer les articles 345, 346 et 347, qui sont complémentaires.

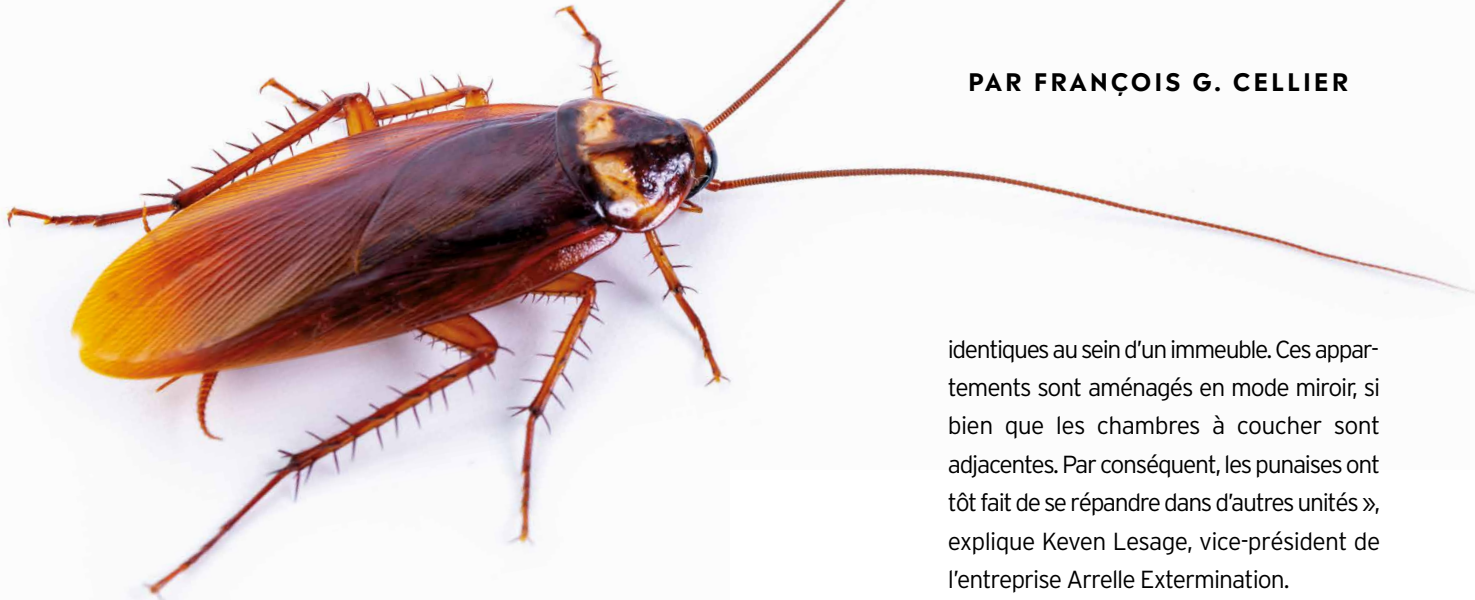
Il ne s'agit là qu'un des exemples relatifs au contenu du livre, qui se veut une véritable mine d'or pour ceux et celles qui souhaitent être au fait du droit de la copropriété *divise au Québec*.

À lire absolument! □

Gestion parasitaire

Ces insectes qui vous répugnent

PAR FRANÇOIS G. CELLIER



Les histoires d'insectes en copropriété sont populaires pour les mauvaises raisons.

L'être humain a un rapport particulier avec les arthropodes. En règle générale, cette relation n'est pas des plus cordiales, surtout lorsqu'il faut composer avec ces colocataires indésirables, que ce soit dans la cuisine, la salle de bain, la chambre à coucher ou ailleurs dans un condo.

Les trois principales espèces qui dérangent sont les blattes (coquerelles), les punaises et les souris. Elles ne font aucune discrimination. N'importe qui peut en avoir chez lui. L'une des sources d'infestation d'insectes se trouve à l'épicerie, où un copropriétaire peut ramener, dans son appartement, une blatte qui s'est malencontreusement logée dans ses paquets. Elle peut aussi provenir d'une autre résidence. Une fois l'insecte arrivé à destination, la personne concernée s'aperçoit bien souvent du drame lorsque cette bestiole a fait des petits.

LE FESTIVAL DE LA PUNAISE

Les déménagements en juin et en juillet sont responsables, chaque année, d'une recrudescence de punaises dans certaines régions du Québec. La contagion peut être rapide, par exemple si les véhicules transportant les meubles et autres articles ne sont pas désinfectés régulièrement. Imaginons un locataire qui doit emménager dans une copropriété. Il suffit de quelques punaises pour éventuellement infester tout un appartement, voire les unités voisines, si rien n'est fait pour les éliminer à temps.

Les « punaises de lit » peuvent se loger sous les quarts de rond et dans les murs. Elles sont guidées par le dioxyde de carbone (CO₂), lequel est produit par la respiration des personnes dans un lieu restreint, par exemple dans une chambre à coucher pendant leur sommeil. « Bien des condos sont

identiques au sein d'un immeuble. Ces appartements sont aménagés en mode miroir, si bien que les chambres à coucher sont adjacentes. Par conséquent, les punaises ont tôt fait de se répandre dans d'autres unités », explique Keven Lesage, vice-président de l'entreprise Arrelle Extermination.

PRÉVENTION

Pour mieux prévenir les infestations en tous genres, il est recommandé d'instaurer des périmètres aux étages, en bordure des murs, où sera aspergé un produit résiduel qui empêchera la venue d'insectes nuisibles, que ce soit en provenance des appartements ou des corridors. Quant aux souris et aux rats, on placera des boîtiers sécurisés dans les stationnements souterrains ou dans certains condos, où ils peuvent s'introduire par une porte d'accès ou d'une autre manière.

Les immeubles où aucune prévention n'est faite risquent, éventuellement, d'être aux prises avec un problème d'ordre parasitaire. La présence d'insectes et de rongeurs

Il existe différents produits d'extermination en liquide, en poudre et en gel pour éliminer les insectes présents dans un immeuble.

Les punaises pondent leurs œufs qui éclosent trois semaines plus tard, après quoi, il faut compter cinq autres semaines pour que les petits commencent à se reproduire à leur tour.

pourrait se limiter à une seule unité, bien qu'une infestation dans l'ensemble d'un bâtiment soit toujours possible. Si cela devait se produire, les coûts d'extermination pourraient être substantiels. Il faut se rappeler que selon le degré d'infestation, l'extermination peut être plus ou moins longue.

Advenant une situation catastrophique, la contribution des occupants serait sollicitée. Tous devraient tenir leur unité propre, mais aussi éviter que de la nourriture soit laissée à l'air libre. N'oublions pas qu'une blatte préfère les miettes de pain au poison, lequel pourrait dès lors s'avérer moins efficace.

ATTENTION AU « FAITES-LE VOUS-MÊME »

Vouloir se débarrasser soi-même d'insectes dans son appartement émane d'une bonne intention, mais cette approche est déconseillée, à moins d'aller jusqu'au bout de la démarche. « Les gens veulent épargner sur les coûts d'extermination, mais certains produits achetés ne sont d'aucune utilité. À titre d'exemple, les bombes en aérosol de marque Raid sont des répulsifs. Ils ne règlent pas le problème à long terme. Avec ce type de produit, on ne fait que repousser les insectes plus loin », prévient Keven Lesage.

Par ailleurs, difficile d'appliquer un produit digne de ce nom sur son lit, si l'effet dure des semaines. Cela risque d'incommoder sérieusement ses occupants, qui pourraient développer des réactions cutanées. Il en existe une panoplie destinée aux punaises de lit, dont la portée est brève, mais combien plus efficace.

TRUCS ET CONSEILS SUR LE WEB

Le Web regorge de trucs et conseils pour se débarrasser des insectes nuisibles chez soi. On peut, par exemple, enduire une gelée de type « Vaseline » aux pattes d'un lit, afin d'em-

pêcher les punaises d'y grimper. Avec un peu de chance, cela pourrait fonctionner. Néanmoins, d'autres solutions éprouvées sont beaucoup plus efficaces. « On ne peut pas se contenter d'instaurer des barrières pour repousser ces insectes. Il faut les exterminer au moyen d'un traitement définitif », souligne Keven Lesage.



CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS
CARNET ENTRETIEN

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS
Une équipe de professionnels
à votre service !

NOS SERVICES

- RELEVÉ DE L'ÉTAT ACTUEL DE L'IMMEUBLE (PARTIES COMMUNES EXCLUSIVEMENT)
- CARNET D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE AVEC OU SANS COÛTS
- FONDS DE PRÉVOYANCE

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

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

Gérald Smith
Inspecteur Agréé en bâtiments

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

Rhéal Galarneau
Inspecteur Agréé en bâtiments
Estimateur en bâtiments

INFO@CE.CONDOS

450 445.6285

www.ce.condos

Ceux qui vivent dans un environnement désordonné où des substances grasses sont facilement accessibles, ainsi que de la nourriture et des miettes de pain peuvent s'attirer des nuis. Déjà que les blattes sont friandes de denrées diverses, il ne faudrait pas leur faciliter la tâche de surcroît.

Pour savoir s'il subsiste des punaises dans un lieu qui a fait l'objet d'une extermination, on installera des trappes moniteurs collantes à la base des pattes de lits. S'il y en a encore, ces punaises s'agglutineront sur la surface collante. Les exterminateurs savent comment utiliser tel ou tel produit, où le déployer et comment l'appliquer, afin d'obtenir des résultats optimaux.

insectes dans sa structure en bois. On dit que chaque nid peut compter de 50 à 500 000 fourmis. Elles pourraient notamment être attirées par du bois pourri dans l'environnement extérieur immédiat, et s'introduire ensuite à l'intérieur, afin d'y trouver de la nourriture et de l'eau.



préconisée consistera donc à épandre une poudre ou à installer un appât dans un piège, que les fourmis vont manger. En retournant au nid, elles contamineront toute la colonie, qui en mourra à court terme.

Personne n'est à l'abri d'une infestation d'insectes, de souris ou de rats dans son domicile. Par conséquent, la prévention est la seule arme réellement efficace pour s'éviter un tel cauchemar. La plupart des gens réagissent lorsqu'ils doivent faire face au problème, alors qu'il existe des moyens pour le contrer avant même qu'il se manifeste. □

FOURMIS CHARPENTIÈRES

Les fourmis charpentières sont à éviter, car elles peuvent littéralement détruire un bâtiment, en raison des trous créés par ces

AVIS AUX INTÉRESSÉS

Les nids de fourmis charpentières sont pratiquement impossibles à localiser. L'approche

GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS DE TOUTES TAILLES

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

www.gestioncorev.com



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

Tél : 514 389-0101

info@gestioncorev.com

Service d'urgence 24/7

HYDROSOLUTION, LE MEILLEUR CHOIX POUR DES PROPRIÉTÉS SANS SOUCI.

HydroSolution, c'est aussi une équipe dédiée aux copropriétaires, aux syndicats de copropriétés et aux comités d'administration. Obtenez des solutions clés en main et sans tracas. HydroSolution, la meilleure façon de garder votre eau chaude et vos pieds au sec.

Déjà plus de 850 000 personnes nous font confiance!

Contactez notre équipe dédiée aux gestionnaires au
1 877 326-0606, poste 4228 - info@hydrosolution.com



ENTREPRISE
QUÉBÉCOISE

LA TRANQUILLITÉ D'ESPRIT À PETIT PRIX!

ON LIVRE
ON INSTALLE
ON RÉCUPÈRE

Profitez de notre garantie prolongée et d'une grande efficacité énergétique à prix compétitif grâce à notre grand pouvoir d'achat. Obtenez la tranquillité d'esprit avec l'assistance en tout temps, 24 h/24 et 7 j/7.



PRÉVOYEZ L'IMPRÉVISIBLE...

FINI LES DÉGÂTS D'EAU
AVEC AKWA

Le système AKWA Technologies détecte les fuites et coupe automatiquement l'arrivée d'eau. Sa fonction **AKWA Concierge** permet de consulter et de gérer de manière centralisée toutes les alarmes et notifications pour assurer la pérennité de vos installations. Elle vous alerte par courriel ou texto au besoin. Le choix idéal pour les gestionnaires.



COVID-19

De nouvelles habitudes qui s'installent

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Loin d'être derrière nous, la crise du coronavirus (COVID-19) pourrait bien obtenir un second laissez-passer, afin de revenir hanter le genre humain.

Cette deuxième vague appréhendée obligera d'autres sacrifices, alors que les envies du moment sont plutôt portées vers la délivrance, après une longue période marquée par des restrictions et un confinement. Ce goût pour la liberté retrouvée fermente partout, y compris au sein d'immeubles détenus en copropriété.

En pareil contexte, il convient de rappeler, plus que jamais, la menace que fait planer la COVID-19 sur l'humanité tout entière. Par conséquent, le devoir des administrateurs et des gestionnaires de copropriété consiste à ne pas baisser la garde, en adaptant (minimalement) le niveau d'alerte aux directives en vigueur.

UN PEU D'OXYGÈNE

« Il le faut, car dans l'état actuel des choses, la vigilance s'essouffle et plusieurs personnes se laissent aller. Les gens voudraient pouvoir respirer et qu'on les lâche un peu, encore que d'autres exigent le maintien d'un niveau de sécurité maximal », rapporte David Ménassé, gestionnaire de copropriété et président d'Équipe Propri-Gestion.

Certains copropriétaires crient au scandale, en raison d'installations sportives qui ont été rouvertes. À l'autre bout du spectre, il s'en trouve pour dire que la COVID-19 est astreignante et coûteuse, sur le plan moral et financièrement parlant. Cet état d'esprit a des répercussions diverses, notamment au chapitre des mesures d'hygiène. À titre d'exemple, plusieurs copropriétaires ont exigé un relâchement de leurs préposés à la salubrité. Le rythme de nettoyage est passé de trois à une fois par jour. Les suppléments payés pour une décontamination intensive passaient plus difficilement.

AVIS PUBLICS SACCAGÉS

Signe que l'exacerbation est à son comble, il y a quelque temps, on a vu des avis publics liés à la COVID-19 arrachés. Bien que ces comportements soient considérés comme isolés, ils ajoutent une pression additionnelle sur les gestionnaires de copropriété, qui se retrouvent entre l'arbre et l'écorce et à plus ou moins jouer à la police.

Tout sur la recharge de véhicules électriques en multilogement



Murbly est une plateforme informative sur la recharge des véhicules électriques en condo. Trouvez-y des modèles et des guides gratuits qui ont aidé plus de 600 copropriétés à accueillir les véhicules électriques.

Murbly est une division de Recharge Véhicule Électrique, compagnie fondée en 2015 par Marie-Pier et David Corbeil et récipiendaire de la Bourse Pierre Péladeau.

murbly
murbly.com/syndicat

Les assemblées de copropriétaires virtuelles sont une autre donnée avec laquelle plusieurs gestionnaires de copropriété doivent désormais composer.

« Il n'y a pas si longtemps encore, mes rappels à la vigilance étaient perçus comme du harcèlement par une minorité de copropriétaires », se souvient David Ménassé, qui rappelle que le coronavirus exige une communication, des explications et des justifications accrues. Trois mois de confinement les ont fait rire jaune, mais la situation a tendance à se calmer. Il faudra voir ce qui se passera advenant une seconde vague.

DES COURRIELS PAR MILLIERS

Quoi qu'il en soit, le maintien des règles liées à la COVID-19 impose un travail colossal aux gestionnaires de copropriété. À titre d'exemple, il faut répondre à tous les courriels reçus par les occupants d'une copropriété. Cela représente des milliers de missives.

Pour Éric Pierre, président et fondateur de Gestion Immoplex, qui gère plus de 75 immeubles, la COVID-19 fait en sorte que les mesures

d'urgence sont toujours en vigueur. Du moins jusqu'à nouvel ordre. Dès le 13 mars dernier, date à laquelle le coronavirus est officiellement devenu une pandémie mondiale, son équipe et lui ont prévu des mesures sanitaires dans certaines parties communes, par exemple l'installation de distributeurs de savon désinfectant aux entrées principales et près des ascenseurs.

DES POLITIQUES QUI DOIVENT ÊTRE RESPECTÉES

« Les occupants des immeubles que nous gérons ont été informés des politiques en vigueur. Nous nous sommes également assurés que tous les respectent », d'indiquer Éric Pierre. Lorsque le temps chaud est réapparu, en juin, il a fallu être plus vigilant, notamment en ce qui a trait aux allées et venues dans les parties communes (ex. : terrasses et piscines). Malgré le déconfinement annoncé par le gouvernement, il a fallu rappeler les règles en matière de distanciation sociale.

Par ailleurs, le port du masque, qui est devenu obligatoire dans tous les espaces publics intérieurs, ne l'est pas au sein des parties communes en copropriété. Comment les gestionnaires composent-ils avec cette réalité? « Nous le suggérons fortement, sans pour autant l'imposer », fait savoir Éric Pierre, qui constate que les syndicats de copropriétaires sont plus nombreux à rechercher les services d'un gestionnaire de copropriété.

D'ici à ce que le coronavirus devienne chose du passé, les gestionnaires de copropriété devront s'assurer du respect des règles en vigueur pour mieux lutter contre cette pandémie, seule façon d'accroître la sécurité au sein des immeubles. Ces mêmes gestionnaires devront continuer à jongler sur un mince fil, tels des funambules appelés à trouver l'équilibre entre les droits individuels et collectifs, de sorte que l'ambiance au sein d'une copropriété soit viable et somme toute harmonieuse. □

PartenaireCopro
Gestion de copropriété

GÉRALD NICOLAS
président

partenairecopro.ca
gnicolas@partenairecopro.ca

2107, chemin Sainte-Foy
Québec (QC) G1V 1R7
418 688-8530
poste 249

LAURIAULT ÉLECTRIQUE
RBQ 2817-6360

Résidentiel, commercial et service de nacelle

DIVISION DE 171975 CANADA INC.
301, route 105, Chelsea (Québec) J9B 1L3
Tél. : 819 568-0118 • Téléc. : 819 827-4460
info@lauriaultelectrique.ca
www.lauriaultelectrique.ca
Yves Lauriault, M. EI.

En affaires depuis 60 ans

INGÉNIERIE DES STRUCTURES - GÉNIE CIVIL

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

COSIGMA
Une filiale de SIMCO Technologies

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



AVEZ-VOUS VRAIMENT LES MOYENS DE NE PAS ÊTRE PROTÉGÉ ADÉQUATEMENT ?

Sedna protège votre investissement

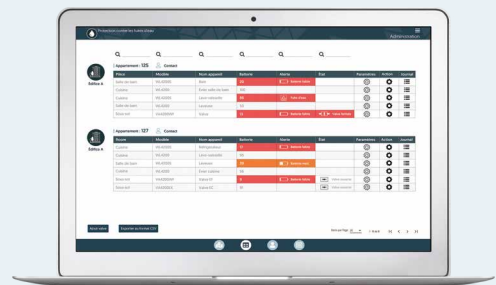


Sedna




Plateforme de gestion professionnelle

- Envoie d'alertes à des destinataires multiples
- Ouverture et fermeture des valves à distance
- Registre d'événements
- Visualisation rapide de l'entièreté du réseau d'appareils



sinopé

Contactez-nous pour une présentation et une soumission gratuites !
sinopetech.com/Sedna | 1 855-741-7701

 Conçu au Québec

Copropriétés par phases

La solution durable pour des décennies à venir

PROPOS RECUEILLIS
POUR LE MAGAZINE CONDOLIAISON

Les travaux du notaire
Serge Allard, publiés
en 1996, ont déterminé
le concept des copropriétés
par phases utilisé
aujourd'hui.

La méthode qu'il suggère fait appel aux déclarations de copropriété concomitantes, qui permettent une protection adéquate des éventuels acheteurs. Il en expose les grandes lignes dans cette entrevue. À lire absolument!

M^e Allard, pourriez-vous nous résumer les principales caractéristiques propres aux copropriétés par phases?

On dit d'une copropriété qu'elle a été instituée par phases lorsque son développement est progressif. La plupart du temps, elle est constituée sur un site qui comprendra plusieurs immeubles, lesquels seront érigés au fur et à mesure de l'avancement d'un projet.

Un promoteur qui veut construire plusieurs bâtiments peut-il procéder au moyen d'une déclaration de copropriété traditionnelle?

Non, puisque le *Code civil du Québec* impose que les cadastres, qui sont un prérequis pour créer des unités de copropriété, soient établis (dans une copropriété verticale) à partir des constructions achevées. C'est pourquoi la

copropriété par phases est initialement établie sur plusieurs terrains, pour ainsi permettre que des déclarations de copropriété ultérieures soient rédigées et publiées après la construction des immeubles.

Une copropriété par phases comporte donc, forcément, plusieurs déclarations de copropriété?

C'est effectivement le propre d'une déclaration de copropriété par phases établie au moyen de déclarations de copropriété concomitantes. Une première copropriété dite

« initiale » ou « horizontale » est créée sur l'ensemble projeté. Elle permet ensuite la constitution de copropriétés subséquentes, distinctes et concomitantes.

Il existe donc deux paliers de copropriété?

Oui. La première copropriété régit l'ensemble, alors que chacun des terrains est une unité privative qui jouit de sa propre déclaration. La partie commune constituée par la copropriété de l'ensemble peut comprendre les voies d'accès, les stationnements, les terrains et les aménagements paysagers ou récréatifs, qui sont partagés par toutes les copropriétés et tous les copropriétaires. Ce partage rappelle le fédéralisme canadien, qui comprend une juridiction initiale pour l'ensemble du territoire, ainsi que plusieurs immeubles, comparables aux provinces, où les syndicats disposent d'une juridiction qui leur est propre. Chaque bâtiment comprend ses propres parties communes : les éléments structurels, la toiture et les corridors.

Quelle est l'origine de la méthode utilisée aujourd'hui?

Il existait, avant l'adoption du *Code civil du Québec*, le 1^{er} janvier 1994, une méthode (rarement utilisée) connue sous l'appellation de « copropriété au carré ». Cette procédure comportait des difficultés majeures, en ce sens qu'il lui fallait être constituée à partir de servitudes élaborées. Elle imposait la création d'autant de corporations sans but lucratif que de phases. Je me suis employé, en 1996, à imaginer une méthode beaucoup plus facile à déployer, parce qu'elle s'affranchissait de cette lourdeur. J'ai publié ma propre méthode dans le *Répertoire de droit* de la Chambre des notaires du Québec. Depuis lors, cette procédure est universellement utilisée au Québec.

Quels sont les avantages propres à la coexistence de plusieurs déclarations de copropriété?

La copropriété d'ensemble émane d'une déclaration de copropriété initiale, permettant la mise en commun d'espaces et de services qui sont partagés par chacun des bâtiments et leurs copropriétaires. Il en résulte une économie tributaire du coût des infrastructures, ainsi qu'une rationalisation des espaces et un accroissement de la densité d'un site. Cette approche s'harmonise aux plans d'urbanisme désormais préconisés dans la plupart des municipalités au Québec. Quant au partage des infrastructures, des terrains ou des services, il permet l'atteinte d'objectifs liés au développement durable.

Juridiquement parlant, les déclarations de copropriété successives, sur chacun des bâtiments, les isolent et les protègent les uns des autres. Advenant que des problèmes de construction ou des hypothèques légales affectent un immeuble, les autres en seront immunisés. Ce cloisonnement des intérêts accroît la protection des futurs acquéreurs, au fur et à mesure que se développe un projet. Par ailleurs, la déclaration de copropriété initiale comprend un ensemble de règles qui s'impose à chacune des copropriétés subséquentes. Ces règles contribuent à maintenir l'harmonie intégrale d'un projet.

Est-ce que la formule des copropriétés par phases présente des désavantages?

La multiplication des structures juridiques est son plus grand désavantage. Les copropriétaires doivent gérer autant de syndicats qu'il y a de phases, sans oublier le syndicat issu de la copropriété initiale. Résultat : la tâche des administrateurs est plus lourde que s'il s'agissait d'une seule copropriété et d'un seul syndicat.

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

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

Appelez-moi !

Yvan Montplaisir

Agent en assurance de dommages

Assurance France Sauvé inc.

Agence en assurance de dommages

514 916-3148
1 888 916-3148
assurancefrancesauve.com



Affiliée à :


La Capitale
Assurances générales

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

L'EXCLUSIVITÉ DE

**DUMOULIN
& ASSOCIÉS**

Contrat de maintenance préventive pour votre garage de stationnement

Notre expertise et notre savoir-faire sont à votre disposition, non seulement pour effectuer les inspections visuelles annuelles, mais également pour effectuer l'entretien nécessaire afin d'éviter une détérioration prématurée de la structure.



Notre contrat de maintenance STANDARD comprend, entre autres :

- Une inspection visuelle annuelle par un de nos ingénieurs experts;
- Un rapport annuel de l'inspection pour vos dossiers;
- 10% de rabais sur les réparations à effectuer par Dumoulin & Associés.



Notre contrat de maintenance COMPLET comprend, entre autres :

- Une inspection annuelle complète, vérifiée de A à Z, par nos ingénieurs experts;
- Un rapport complet de l'inspection pour vos dossiers;
- Un nettoyage en profondeur de votre garage de stationnement par lavage sous pression avant l'inspection (y compris les tuyaux et les portes);
- 15% de rabais sur les réparations à effectuer par Dumoulin & Associés.



514 337-7404

RBQ: 2521-4800-24

dumoulinetassocies.com

info@dumoulinetassocies.com

RUBRIQUE JURIDIQUE COPROPRIÉTÉS PAR PHASES

Les frais d'administration risquent d'être plus élevés, encore que le partage d'éléments communs permette des économies.

La méthode des déclarations de copropriété concomitantes est donc la principale option pour ces développements progressifs?

Oui, la plupart du temps. Cela dit, on peut aussi constituer une copropriété en phases successives, grâce à ce que l'on appelle le lot transitoire. Une méthode a été développée qui propose d'intégrer un lot privatif dans une copropriété, alors que la nature même de son développement demeure inconnue. À titre d'exemple, le promoteur sait que ses trois premières phases comprendront des bâtiments de 40 unités chacun, sans pour autant savoir si un quatrième sera identique, ou s'il s'agira plutôt de maisons en rangée. La déclaration de copropriété pourra stipuler qu'il s'agit d'un lot transitoire, dont la nature du développement n'est pas encore déterminée. Cette procédure impose une modification à cette même déclaration de copropriété, après la construction du lot transitoire, de sorte qu'elle reflète son évolution définitive.

Doit-on comprendre qu'en ayant recours au lot transitoire, il n'y aura pas de déclaration de copropriété concomitante?

C'est le principal avantage du lot transitoire. Sa division finale n'impose pas le recours à une déclaration de copropriété concomitante subséquente. En pareille situation, un simple amendement à la déclaration de copropriété suffit. Il n'y aura donc pas de syndicat de copropriétaires additionnel.

Dans un autre ordre d'idées, diriez-vous que l'encadrement législatif de la copropriété par phases est adéquat?

J'ai fait des représentations, au cours des dernières années, afin que des amendements au *Code civil du Québec* puissent être adoptés, de sorte que la copropriété par phases soit mieux déployée et administrée. Malheureusement, mes recommandations n'ont pas obtenu d'échos. Qui plus est, les récentes modifications législatives n'ont prévu aucune disposition régissant spécifiquement la copropriété par phases. Il existe bien certaines dispositions en matière d'assurance qui viennent clarifier la situation des copropriétés distinctes, mais il aurait été préférable qu'un ordonnancement supplémentaire facilite la tâche des notaires et rassure les copropriétaires.

Néanmoins, la méthode des déclarations de copropriété concomitantes fonctionne quand même.

Ce concept existe depuis 1996. Il a été bonifié sans cesse au gré d'expériences diverses. Il est connu de tous et ne pose généralement pas de difficulté.

Selon vous, quel est l'avenir des copropriétés par phases au Québec?

Je crois que la copropriété par phases continuera de s'imposer et que la nécessité d'y recourir ira en augmentant. Les instances gouvernementales favoriseront la densité des villes et le partage accru d'éléments communs. D'ailleurs, les règlements d'urbanisme imposent, très souvent, le recours à la copropriété par phases établie au moyen d'un premier plan cadastral d'ensemble. □

Pour en savoir plus : Serge ALLARD, *Droit et pratique de la copropriété par phases*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2014, 312 p.

Nouvelles

Info RGCQ

Service aux membres

L'AIRE COMMUNE OBTENEZ DES RÉPONSES À VOS QUESTIONS


PAR **PASCALÉ COUSINEAU**, coordonnatrice événements et marketing RGCQ



Cet automne, nous mettons en place une nouvelle activité gratuite, réservée aux membres du RGCQ : l'Aire commune. L'Aire commune est une période d'échanges en direct qui offre l'occasion aux participants de s'entretenir avec une série d'experts dans des domaines variés et de leur poser des questions.

Des questions courtes, des réponses précises et des thèmes incontournables sont les trois ingrédients de cette nouvelle recette qui a tout pour devenir le rendez-vous par excellence des membres du Regroupement. Diffusée sur le Web chaque premier mardi du mois, l'Aire commune permettra aux membres à travers la province d'obtenir des conseils et d'échanger avec une communauté qui partage des questionnements similaires, et ce, sur une base régulière.

Que vous préfériez participer activement aux échanges ou écouter nos experts en cuisinant votre souper, nous souhaitons que cet événement mensuel suscite des échanges enrichissants pour tous et réunisse nos 58 000 copropriétaires membres autour d'enjeux d'actualité.

Nous vous donnons donc rendez-vous chaque premier mardi du mois, de 18 h à 18 h 30, pour échanger avec nos experts sur les thématiques présentées ci-dessous. Afin de servir notre communauté anglophone, deux sessions seront offertes en anglais. 

1 ^{er} septembre 2020 :	Revue de l'année
6 octobre 2020 :	Réformes législatives
3 novembre 2020 :	En anglais
1 ^{er} décembre 2020 :	Comptabilité et finances
5 janvier 2021 :	Assurances
2 février 2021 :	Bâtiment
2 mars 2021 :	Nuisances
4 mai 2021 :	En anglais
1 ^{er} juin 2021 :	Réformes législatives
6 juillet 2021 :	Gestion de la vie quotidienne

*Avril et août exclus

Pour participer, vous devez vous inscrire au www.rgcq.org/activites/.

LES AVANTAGES D'ÊTRE MEMBRE DU RGCQ

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

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

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

ACQ Résidentiel

Carnetdentretencondo.com inc.

Choquette Évaluation Immobilière

Gestinord Gestion Immobilière

Gestion Ajax inc.

Gestion E-M2 inc.

Gestion Immobilière RMS inc.

Gestion Proprius (Québec)

Gestion Leonali (8647852 Canada inc.)

Groupe Civitas inc.

Groupe Fissure Provincial inc. (Québec)

Nettoyage D'Égout

SEMA 9026-3955 Québec inc.

PCG Carmon Évaluateurs Agréés

SEL Gestion Immobilière



CALENDRIER DES ACTIVITÉS 2020-2021

Inscription et information au rgccq.org

2020

- **Nouvellement administrateur — Par où commencer?**
2 sept. | 18 h à 19 h 30 | 20 \$
- **Toiture — Choix d'entreprise et non-conformités**
9 sept. | 18 h à 19 h 15 | Gratuit
- **Que faire avec les mauvais payeurs?**
12 sept. | 9 h à 10 h 15 | 20 \$
- **Changements législatifs — Révision de la déclaration de copropriété nécessaire?**
28 sept. | 17 h à 18 h 30 | Gratuit
- **La réforme expliquée — Tout ce qui a changé pour les assemblées de copropriétaires**
30 sept. | 18 h à 19 h 45 | 20 \$
- **Un bon gestionnaire professionnel, ça fait quoi?**
3 oct. | 9 h à 12 h | 20 \$
- **Bornes de recharge pour véhicules électriques**
7 oct. | 18 h à 19 h 15 | 20 \$
- **Petites copropriétés : défis particuliers**
Mardi 20 oct. | 18 h à 20 h
Jeudi 22 oct. | 18 h à 20 h
115 \$ + tx
- **La réforme expliquée — Nouvelles pratiques et changements quotidiens pour les administrateurs**
10 nov. | 18 h à 19 h 15 | 20 \$
- **Grandes copropriétés : défis particuliers**
Mardi 17 nov. | 18 h à 20 h
Jeudi 19 nov. | 18 h à 20 h
115 \$ + tx
- **Condo 101**
Gatineau | 19 nov. | 9 h à 16 h | 300 \$ + tx
- **Condo 101**
Gatineau | 20 nov. | 9 h à 16 h | 300 \$ + tx
- **Indésirables en copropriété**
23 nov. | 17 h à 18 h 30 | Gratuit
- **Carnet d'entretien et étude du fonds de prévoyance**
9 déc. | 18 h à 19 h 30 | 20 \$
- **La réforme expliquée — Comprendre les nouvelles règles en matière d'assurances**
15 déc. | 18 h à 19 h 15 | 20 \$

2021

- **Déclaration de revenus et fin d'année financière**
19 jan. | 18 h à 19 h 15 | 20 \$
- **Condo 101**
30 jan. | 9 h à 16 h | 300 \$ + tx
- **Recours légaux — Fonctionnement**
9 fév. | 18 h à 19 h 15 | 20 \$
- **Rédaction d'un règlement**
20 fév. | 9 h à 12 h | 50 \$ + tx
- **Comprendre sa police d'assurances et difficulté à s'assurer**
9 mars | 18 h à 19 h 15 | 20 \$
- **Nouvellement administrateur — Par où commencer?**
31 mars | 18 h à 20 h | 20 \$
- **Prévention et gestion des sinistres**
6 avril | 18 h à 19 h 15 | 20 \$
- **Condo 101**
10 avril | 9 h à 16 h | 300 \$ + tx
- **Sujet à venir**
Longueuil | 17 avril | 9 h à 16 h | 115 \$ + tx
- **Sujet à venir**
Laval | 24 avril | 9 h à 16 h | 115 \$ + tx
- **Gestion d'actifs et carnet d'entretien — La base**
4 mai | 18 h à 19 h 15 | 20 \$
- **Fonctionnement d'une assemblée générale annuelle**
15 mai | 9 h à 12 h | 100 \$ + tx
- **Gestion d'actifs et carnet d'entretien — 5 étages ou moins**
18 mai | 18 h à 19 h 15 | 20 \$
*Cours du 4 mai préalable
- **Gestion d'actifs et carnet d'entretien — Plus de 5 étages**
20 mai | 18 h à 19 h 15 | 20 \$
*Cours du 4 mai préalable
- **Faire respecter votre déclaration de copropriété**
25 mai | 18 h à 19 h 15 | 20 \$
- **Lire et interpréter les états financiers**
5 juin | 9 h à 12 h | 50 \$ + tx



LE MÉTIER DE GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉ VOUS INTÉRESSE?

Nous offrons un programme de formation professionnelle en partenariat avec l'ESG+.

- 6 Modules
- 30 heures de formation par module
- Cours de soir
- Possibilité de suivre la formation en ligne

Pour plus d'information, rendez-vous au www.esg.uqam.ca

■ **Condo 101**
12 juin | 9 h à 16 h | 300 \$ + tx

■ **Bornes de recharge pour véhicules électriques**
15 juin | 18 h à 20 h | 20 \$

■ **Nouvellement administrateur – Par où commencer?**
29 juin | 18 h à 19 h 30 | 20 \$

■ **Gestion des conflits**
14 juillet | 18 h à 19 h 15 | 20 \$

LÉGENDE DES COULEURS

■ **CONFÉRENCE**
Formation en personne présentée par des experts du domaine de la copropriété abordant des sujets d'actualité.

■ **WEBINAIRE**
Formation offerte à distance et en direct. Écoutez nos experts dans le confort de votre foyer.

■ **ATELIER**
Activité de formation mélangeant pratique et théorie. Vous mettrez en application les notions apprises.

■ **COLLOQUE**
4 à 5 conférences sur un même thème. Rencontrez les experts du domaine ainsi que divers fournisseurs.

■ **CONDO 101**
Formation semi-privée avec un avocat spécialisé. En une journée, maîtriserez la base de l'administration d'une copropriété.

NOUVEAUTÉ EXCLUSIVE AUX MEMBRES

Aire commune

Membres du Regroupement, posez vos questions gratuitement aux experts le premier mardi du mois lors d'une période de question-réponse de 30 minutes sur un sujet précis (de 18 h à 18 h 30).

*Avril et août exclus.

1^{er} septembre 2020

Réformes législatives

6 octobre 2020

Gestion de la vie quotidienne

3 novembre 2020

En anglais

5 janvier 2021

Assurances

1^{er} décembre 2020

Comptabilité et finances

2 février 2021

Bâtiment

2 mars 2021

Nuisances

4 mai 2021

En anglais

1^{er} juin 2021

Réformes législatives

6 juillet 2021

Gestion de la vie quotidienne

Ce calendrier annuel sera agrémenté en cours d'année selon les actualités en matière de copropriété. Pour visualiser la liste complète de nos activités, consultez le site web du RGCQ. www.rgcq.org.

Les prix affichés sont au bénéfice exclusif des membres du RGCQ.

Inscriptions
www.rgcq.org/activites

Renseignements
514 916-7427
poste 2



RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

ON N'ARRÊTE PAS LE PROGRÈS!



Il y a quelques années pour souligner le soixantième anniversaire de naissance d'un ami, je lui ai offert une carte de souhaits dans laquelle on décrivait et illustrait à grands traits et sur un ton humoristique les principales inventions et découvertes que le monde a connues au cours du siècle dernier.

Tout y était : le microsillon, le satellite *Sputnik*, le téléphone Contempra, la télévision en couleur, le four micro-ondes, la pénicilline, le magnétoscope, les pantalons à pattes d'éléphant, le velcro, les bas nylon, le *Slinky*, et j'en passe. Le génie créateur de l'homme ne connaît pas de limites.

Toutes ces innovations ne visaient qu'un seul but, soit améliorer notre existence sur terre en nous rendant la vie plus facile et plus agréable tout en échappant à nos ennuis quotidiens. Mais, avec le recul, y sommes-nous parvenus? Par exemple, l'introduction du four à micro-ondes dans nos cuisines a eu son lot de partisans ainsi que ses détracteurs. Les premiers vantaient son utilisation simple et rapide tandis que les seconds dénonçaient les effets néfastes de la radiation sur la santé. Qui a tort et qui a raison? Le débat était lancé.


Prenons un autre exemple, tiré de l'ère actuelle : les rassemblements virtuels dans le cyberspace. Plusieurs praticiens et intervenants du milieu sont d'avis qu'une fois la pandémie éradiquée, le législateur devrait formellement autoriser la tenue de telles assemblées, proposant même un format hybride combinant à la fois présence physique et connexion

virtuelle. Ils soutiennent que puisqu'on n'a pas à se déplacer, cela favoriserait une plus grande assiduité des copropriétaires, élément non négligeable lors de la tenue d'un vote important. Je conviens et reconnais que ces nouvelles plateformes offrent des avantages indéniables, mais tout comme le faisait remarquer mon voisin de la page d'à côté, M^e Paradis, dans sa dernière chronique, elles ont aussi leurs limites.

À dire vrai, ce qui me préoccupe le plus de cette nouvelle réalité, c'est la fragmentation graduelle d'un groupe de personnes partageant des intérêts communs et réuni en un même lieu pour discuter, échanger, se mobiliser ou simplement nouer un lien d'amitié ou une relation d'affaires. Or, la dématérialisation d'une assemblée ne permet pas de recréer une telle dynamique. De mon point de vue, des personnes isolées et disséminées aux quatre coins d'une région ne constituent pas un groupe homogène, doté d'une identité propre et pouvant délibérer sans aucune entrave. Peut-on vraiment inculquer un sentiment d'appartenance ou souder des relations à distance? Certes, lorsqu'on assiste à un webinaire ou à une simple réunion, ces exigences deviennent

bien secondaires, mais lorsqu'on fait partie d'une collectivité, elles sont fondamentales.

Par ailleurs, plusieurs autres aspects pratiques devront être repensés lors d'une assemblée virtuelle. Par exemple, comment un président d'assemblée peut-il relancer ou réorienter un débat qui dérape ou s'enlise surtout si l'auditoire comprend plusieurs dizaines de personnes? Comment tenir compte de certains indices comme le langage corporel? Comment s'assurer que le point de vue d'un copropriétaire soit entendu et compris par tous? Comment faire plus ample connaissance avec ses nouveaux voisins? Et que dire des pépins techniques qui surviennent à contretemps et nuisent à la compréhension et à la fluidité des échanges.

Tout compte fait, la question qui se pose à nous, et dont le législateur devrait tenir compte dans la possibilité d'un éventuel projet de loi, est de déterminer si les nouvelles plateformes numériques permettent d'encadrer efficacement et de reproduire fidèlement le déroulement d'une assemblée depuis le dépôt d'une proposition jusqu'à son aboutissement. J'ajouterais en corollaire, est-ce aussi souhaitable? Autrement dit, la tenue d'une assemblée sous sa forme virtuelle n'a-t-elle pas comme conséquence de dénaturer l'institution? 

Michel Mancini

Secrétaire

RGCQ - Outaouais



Colloques RGCQ

PETITE OU GRANDE COPROPRIÉTÉ ?

Cet automne, le RGCQ présente deux Colloques à distance qui traiteront respectivement des défis particuliers reliés aux petites et aux grandes copropriétés.

Présentés par **Hydro**  **Solution**

1

Petites copropriétés : défis particuliers

20 et 22 octobre | 18 h à 20 h
Pour administrateurs de syndicats autogérés
(environ 30 unités et moins)

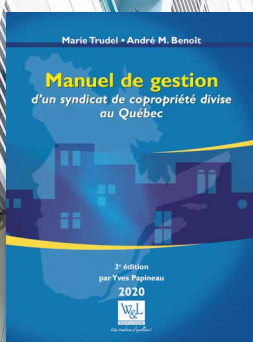
- Simplifier l'autogestion dans un petit syndicat
- Organiser les démarches les plus courantes
- Responsabilités des administrateurs suite aux changements législatifs — mythe ou réalité ?
- Responsabilités particulières et rémunération des administrateurs dans les petites copropriétés

2

Grandes copropriétés : défis particuliers

17 et 19 novembre | 18 h à 20 h
Pour administrateurs et gestionnaires
qui doivent composer avec un grand nombre
de copropriétaires (environ 30 unités et plus).

- Relations entre le conseil d'administration et le gestionnaire : tout ce qu'il faut savoir
- Comment gérer les dégâts d'eau et améliorer son assurabilité
- Comment tenir une assemblée efficace ?
- Particularités des grands immeubles (parties communes, location, inspection de façades)



OBTENEZ GRATUITEMENT

une consultation juridique et le Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divisé au Québec (3^e édition), écrit par l'avocat émérite M^e Yves Papineau, lorsque vous vous inscrivez à l'un des deux Colloques ! Inscrivez-vous sur notre site web, dans la section activités www.rgcq.org/activites/

TOITURES 4 SAISONS

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



COMMERCIAL - INDUSTRIEL
INSTITUTIONNEL - RÉSIDENTIEL

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

www.toitures4s.com



Spécialiste en bâtiment • Gérance de projets

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

Gestion de Copropriété de la Capitale inc.



Ghislaine Thériault
Présidente

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

pmt roy

l'assurance
du courtier

**Faites confiance à nos courtiers
spécialisés en assurance syndicats de copropriété,
soucieux de vous conseiller et de vous servir
au-delà des standards de l'industrie.**

- Expertise condominium / prévention
- Accès aux principaux assureurs
- Membre corporatif du RGCQ
- 15 succursales à travers le Québec

Annie Gosselin

Courtier en assurance de dommages des entreprises
1 866 972-5567 poste 35109

1 866 780-0808
pmtroy.com



LES LENDEMAINS DE LA PANDÉMIE (PARTIE 1)

MICHEL PARADIS, AVOCAT, PRÉSIDENT RGCQ QUÉBEC

Nos copropriétés québécoises ont été emportées dans le tourbillon pandémique de 2020, avec ses conséquences :

- Les copropriétaires ont été confinés chez eux et se sont mis à moins endurer leurs voisins et à se plaindre de la qualité de l'immeuble;
- Les copropriétaires ont été déçus de la fermeture, souvent nécessaire, de certains services communs;
- Les administrateurs ont été empêchés de planifier des dépenses additionnelles nécessaires, étant incapables de tenir des assemblées :
 - si bien que des travaux urgents ou planifiés de longue date ont été retardés ou remis,
 - si bien que les copropriétaires se sont plaints du travail des administrateurs,
 - si bien que les administrateurs ne veulent plus continuer leur mandat, mais sont incapables d'arrêter, car il n'y a pas d'assemblée pour tenir des élections;
- Les gestionnaires externes ont eu à augmenter leurs tâches quant à l'usage sécuritaire des parties communes et ont travaillé à double rythme pour suffire à la demande;
- En définitive, les copropriétés sont devenues, dans un tel contexte, beaucoup plus difficiles à gérer et une fatigue évidente des administrateurs bénévoles se fait sentir généralement; une relève sera certainement souhaitée aux conseils d'administration cet automne.

Les tendances qui se dessinent dans ce contexte sont les suivantes :

- La généralisation de la gestion externe pour soutenir les administrateurs internes bénévoles;
- L'importance de la formation continue pour que les nouveaux administrateurs assurent une relève compétente pour le syndicat;
- Le rappel par le conseil et le gestionnaire du contenu des déclarations de copropriété encadrant les relations entre les copropriétaires pour ramener les choses en perspective et assurer une meilleure cohabitation dans l'immeuble qui devient de plus en plus un refuge plutôt qu'un pied-à-terre;
- L'adaptation des déclarations de copropriété aux nouvelles réalités des contacts virtuels et de la gestion à distance;
- La planification des situations d'urgence futures, par des mesures concrètes enchâssées dans la déclaration. □
(À suivre...)



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



Info RGCCQ

PAR ADRIEN VALLAT

COORDONNATEUR RECHERCHE ET ANALYSE, RGCCQ

QUESTION :

Je viens d'être élu président de notre syndicat avec deux autres « nouveaux » administrateurs. Comment devons-nous répartir les tâches entre nous?

RÉPONSE :

Certaines déclarations de copropriété prévoient que des titres soient attribués aux administrateurs. On retrouve souvent des postes tels que président, vice-président, trésorier ou secrétaire. Instinctivement, on comprend bien que le trésorier est censé s'occuper des finances du syndicat par exemple. Souvent, le secrétaire est responsable de la prise de notes et de la rédaction des procès-verbaux des réunions du conseil. Si la déclaration de copropriété décrit la répartition des tâches entre les administrateurs, vous devrez suivre ses dispositions.

Cependant, malgré ce qui peut être prévu dans la déclaration, tous les administrateurs sont égaux aux yeux de la loi. Les décisions au sein du conseil sont toujours prises à la majorité des voix des administrateurs. En cas d'égalité, ni le président ni aucun autre administrateur n'a le pouvoir de trancher dans un sens ou dans l'autre. De la même manière, aucun administrateur n'a de droit de veto sur une décision. Les administrateurs sont aussi tous responsables des décisions prises au conseil d'administration, à moins que leur



dissidence soit indiquée dans le procès-verbal de la réunion ou en cas d'absence.

Il peut arriver, par choix ou par nécessité, que la répartition des tâches soit différente des dispositions de la déclaration de copropriété. Ainsi, si le trésorier refuse de tenir les livres et registres de la copropriété, il faut tout de même que quelqu'un s'acquitte de cette responsabilité. Dans un autre ordre d'idées, le secrétaire peut déléguer la rédaction des procès-verbaux, souvent au gestionnaire, pour mieux participer aux débats pendant les réunions du conseil.

Si la déclaration est muette sur le sujet, la première réunion du nouveau conseil sera l'occasion de s'entendre sur la répartition des tâches. Elles sont nombreuses et nécessitent toute une panoplie de compétences. Restez à l'affût des nouveautés grâce à notre infolettre ou à notre page Facebook, nous allons publier au cours de l'automne un guide qui présentera la liste exhaustive des responsabilités des administrateurs pour vous aider à y faire face efficacement. □


Des services de restauration après sinistre rapides et de qualité

Nous aidons les entreprises et copropriétaires à se préparer en prévision d'une situation d'urgence afin qu'ils puissent reprendre rapidement leurs activités.

La mission de PremièreAction est de veiller à la tranquillité d'esprit de ses partenaires avant, pendant et après un sinistre.

Pour en savoir plus sur nos services, visitez notre site au www.premiereaction.ca

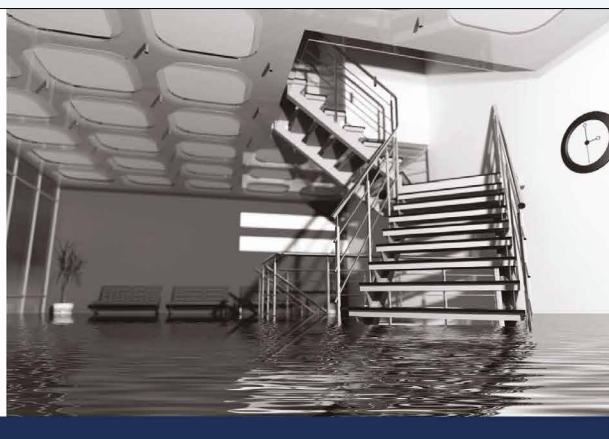
Dorval | Québec | Ste-Agathe

Suivez-nous:  

Restauration
premiereaction
firstonsite

1.800.867.6726
LIGNE D'INTERVENTION
D'URGENCE 24 HEURES

VOTRE
PROPRIÉTÉ
EST NOTRE
PRIORITÉ



NCV^{30ans}

Les experts en nettoyage
de conduits de ventilation

Le meilleur savoir-faire;
les meilleurs experts!

Marie-Claude Côté

Directrice administrative
et copropriétaire



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



RBQ-8109-4518-48



ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉS • COMMERCIAL • INDUSTRIEL • INSTITUTIONNEL

SERVICE 24H • 7 JOURS

Pour vos réclamations d'assurances :

- Gestion des sinistres (Dégâts d'eau • Feux • Dommages structurels • Vandalisme)
- Travaux d'urgence, de démolition et d'assèchement
- Devis conformes aux normes de l'assureur en Syndicat de Copropriétés
- Gestion de projets clé en main, de l'assèchement au nettoyage final après travaux
- Création de visite virtuelle avec caméra 3D afin de minimiser les déplacements chez l'assuré.

Pour vos travaux de construction ou de rénovation :

- Gestion de projets clé en main
- Élaboration de budgets et recommandations
- Exécution de travaux de qualité et service après-vente

(438) 558-2566 info@groupevsb.com

RBQ : 5773-6639-01 Techniciens accrédités par l'IIIRC

SERVICE RAPIDE, EFFICACE ET COURTOIS

ARGUS

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.

Des équipements adaptés à tous les besoins, comme ici, des maçons utilisant des échafaudages volants

SPÉCIALISTES ÉDIFICES EN HAUTEUR

arguss@videotron.ca

www.argusconstruction.ca

QUELS QUE SOIENT LES PROBLÈMES...

Infiltrations d'eau ? | Maçonnerie ? | Calfeutrage ?

Licence RBQ : 2543-4697-04

ENTRETIEN DE VOTRE SYSTÈME DE VENTILATION

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

*Pour la santé
et la sécurité
de tous*



**ÉCONOMISEZ
JUSQU'À 30% D'ÉNERGIE**

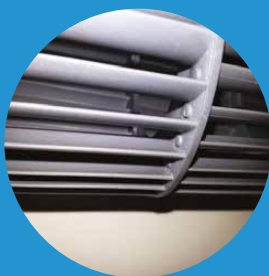


**ÉVITEZ LES PROBLÈMES
DE SANTÉ RESPIRATOIRE**

AVANT



APRÈS



CONTACTEZ-NOUS POUR UNE ESTIMATION GRATUITE

**Nous pouvons vous aider à intégrer
l'entretien de votre système de ventilation
à votre calendrier d'entretien.
Faites-le maintenant, pour la santé de tous.**



RoussoTM
air climatisé • thermopompe • ventilation

RESPIREZ UN AIR MEILLEUR!

1 855 492-3125

rousso.ca | info@rousso.ca

RBO: 5670-9462-01

ing. Ordre
des ingénieurs
du Québec



UNE VIDÉO POUR LES 50 ANS DE LA COPROPRIÉTÉ

La loi sur la copropriété québécoise
a eu 50 ans le 28 novembre 2019.

Pour célébrer cet événement, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) a produit une vidéo, laquelle retrace les grands moments d'un concept d'habitation collective qui a désormais le vent en poupe.

La première mouture législative régissant la copropriété divise a été sanctionnée en 1969. Or, avant l'adoption du projet de loi 16, le 5 décembre 2019, la loi qui l'encadre n'avait fait l'objet que d'une seule refonte majeure, soit le 1^{er} janvier 1994, lors de la réforme du *Code civil du Québec*.

EFFETS SPÉCIAUX

Ce document audiovisuel ponctué d'effets spéciaux rappelle les moments charnières, depuis 1994, qui ont mené à cette réforme. Tout a réellement commencé en 2009, année de la création du Groupe de travail sur la copropriété, présidé par la notaire émérite Christine Gagnon.

Mis en place conjointement par le ministère de la Justice du Québec et la Chambre des notaires du Québec, ce groupe avait le mandat de répertorier les nombreux dysfonctionnements observés en copropriété divise, afin d'éventuellement moderniser sa loi.



PORTE-ÉTENDARD

« En tant que joueur dominant en ce domaine, le RGCQ devait produire cette vidéo, qui se voudra un passeport par excellence pour cet organisme à but non lucratif. Et pour longtemps », précise l'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur, l'un des grands responsables de l'adoption du projet de loi 16 et un des protagonistes dans cette vidéo.

D'ailleurs, la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Andrée Laforest, a comparé ce juriste à un « doyen » en droit de la copropriété divise. Raison pour laquelle pendant tout le processus qui a mené à l'adoption du projet de loi 16, elle « s'est collée à sa vision » et a travaillé en « partenariat » avec lui. Rappelons qu'Andrée Laforest est celle qui a déposé et adopté ce projet de loi à l'Assemblée nationale.

DOCUMENT AUDIOVISUEL INÉDIT

Le président du RGCQ région de Montréal et provincial, Patrick Goodwin, qui figure aussi dans cette vidéo, croit « Qu'elle fera office d'aide-mémoire, car elle célèbre l'aboutissement d'une réforme que bien des gens attendaient depuis longtemps. Qui plus est, ce document fait notamment l'apologie de la conservation du patrimoine

bâti en copropriété divise, en raison d'une obligation de créer une étude du fonds de prévoyance et un carnet d'entretien », dit-il.

Pour sa part, l'avocat émérite et membre du CA du RGCQ région de Montréal, Yves Papineau, estime que « Cette vidéo a une valeur non négligeable, car en une quinzaine de minutes seulement, elle fait la synthèse des événements qui ont mené à l'adoption du projet de loi 16. »

Quant au directeur général du RGCQ, Laurent Émery, il en confirme toute la pertinence. « À mon sens, nous devons produire cette vidéo, qui rejaillit sur la copropriété québécoise, mais aussi, confirme l'importance qu'a acquise le RGCQ pendant ses 20 premières années d'existence. »

Entreprise 100% québécoise
FABRICANT DE SYSTÈMES DE LAVAGE DE VITRES

- Attestation certifiée par ingénieur
- Certification - Conception - Entretien
- Expertise - Formation - Inspection
- Installation - Location - Plans et devis
- Réparation

POUR CONNAÎTRE LA GAMME COMPLÈTE DE NOS SERVICES, VISITEZ LE
www.sijm.tech

SIJM
GÉNIE-CONSEIL
CONSTRUCTION

Martin Chabot
Chargé de projets

6915, rue Bombardier, St Léonard Qc H1P 3A1
Bureau : 514 328.9987
Cellulaire : 514 605.2616 mchabot@sjjm.tech

D'AUTRES JOUEURS IMPORTANTS

D'autres intervenants mis à contribution dans ce document audiovisuel ont, eux aussi, joué un grand rôle dans cette réforme. À titre d'exemple : l'avocat Michel Paradis, président du RGCQ région de Québec; André Delage et Réjean Touchette, membres du CA du RGCQ région de Montréal; Luc Bélanger, président-directeur général de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec; Nadine Lindsay, présidente et chef de la direction de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec; ainsi que François Bibeau, président de la Chambre des notaires du Québec. □

On peut visionner cette vidéo en se rendant sur le site Web du RGCQ à l'adresse suivante : fr.rgcq.org. Elle se trouve dans le menu défilant situé dans le coin supérieur droit.

Expertise en gestion de fonds de prévoyance

Une étroite collaboration avec le gestionnaire de copropriété, **optimisation** des rendements pour placements garantis, en partie liquide & disponible à court terme.

GESTION DU PATRIMOINE ; PLACEMENTS, ASSURANCE, PLANIFICATION FINANCIÈRE ET SUCCESSORALE.

Sylvain Trudel, BAA/ Finance
Conseiller en placement

Cellulaire : 514-910-7609
Téléphone : 514-871-3482
Courriel: sylvain.trudel@bnc.ca

FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE
GESTION DE PATRIMOINE

Sylvain Trudel
Gestion de Patrimoine

MK

CALFEUTRAGE

EXPERT EN ÉTANCHÉITÉ

CALFEUTRAGE

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



ESTIMATION ET DEVIS GRATUIT

MONTRÉAL : **514 747-5553**
GATINEAU : **1 855 552-2525**
info@mkcalfeutrage.ca
mkcalfeutrage.ca

RBQ : 5652-3459-01

Info RGCQ

VINCENT GAUDREAU AU RGCQ LE CONSEIL D'ADMINISTRATION SE RENFORCE POUR MIEUX RÉPONDRE AUX ENJEUX D'ASSURANCE



Vincent Gaudreau a rejoint le conseil d'administration du RGCQ Montréal au cours de l'été. Ce courtier en assurances de dommages bien

connu constate au quotidien les difficultés croissantes des syndicats sur le marché de l'assurance et veut aider le milieu de la copropriété à sortir de ce mauvais pas. Son premier mandat au sein du conseil d'administration est de taille puisqu'il pilotera le nouveau comité sur l'assurance du Regroupement.

Courtier depuis 20 ans, il accompagne des syndicats et des copropriétaires dans toutes leurs démarches d'assurance. Au cours des dernières années, de plus en plus de copropriétés l'ont approché après avoir essuyé un refus de renouvellement auprès de leur assureur. En plus de trouver des réponses individuelles pour ces clients, il souhaite contribuer à une solution systémique pour améliorer l'assurabilité des syndicats et la compréhension des mécanismes du marché de l'assurance auprès du public. Il intervenait déjà régulièrement à titre de conférencier dans le cadre des formations du RGCQ, où il est reconnu pour la clarté de ses explications et sa maîtrise du sujet. Il franchit désormais le pas en intégrant le conseil d'administration du chapitre montréalais du RGCQ.

En plus d'apporter sa vision d'acteur aguerri du marché de l'assurance au conseil d'administration, il partagera aussi son expérience en matière de gouvernance d'organisme à but non lucratif. Professionnel engagé, il a fait partie

du conseil d'administration de nombreuses associations dans le domaine de l'assurance, comme l'Institut d'assurance de dommages du Québec et la Coalition pour la promotion des professions en assurance de dommages. Il s'est particulièrement distingué au cours de son mandat de président du Regroupement des cabinets de courtage d'assurance du Québec, un organisme qui rassemble 500 cabinets à travers la province.

Son intérêt pour la copropriété ne s'arrête pas au domaine de l'assurance, loin de là. Lui-même copropriétaire, il surveille les récentes réformes d'un œil attentif et il est particulièrement sensible à la qualité du patrimoine bâti. Qu'il s'agisse de construction neuve ou de rénovation, la qualité du travail et des matériaux lui tient à cœur pour que les bâtiments que nous occupons soient pérennes et performants.

Il est en train de poser les fondations du nouveau comité sur l'assurance du RGCQ. Ce comité a comme mandat de s'attaquer aux différents enjeux d'assurance en copropriété et de proposer des pistes de solutions aux problèmes rencontrés actuellement en s'adressant aux consommateurs, aux assureurs et au gouvernement. La mission est difficile, mais incontournable pour faire face aux problèmes du marché de l'assurance. □



**CONDO
GROUPE
CONSEIL**
SENC

**CONSULTANTS DANS LE DOMAINE
DE LA COPROPRIÉTÉ**

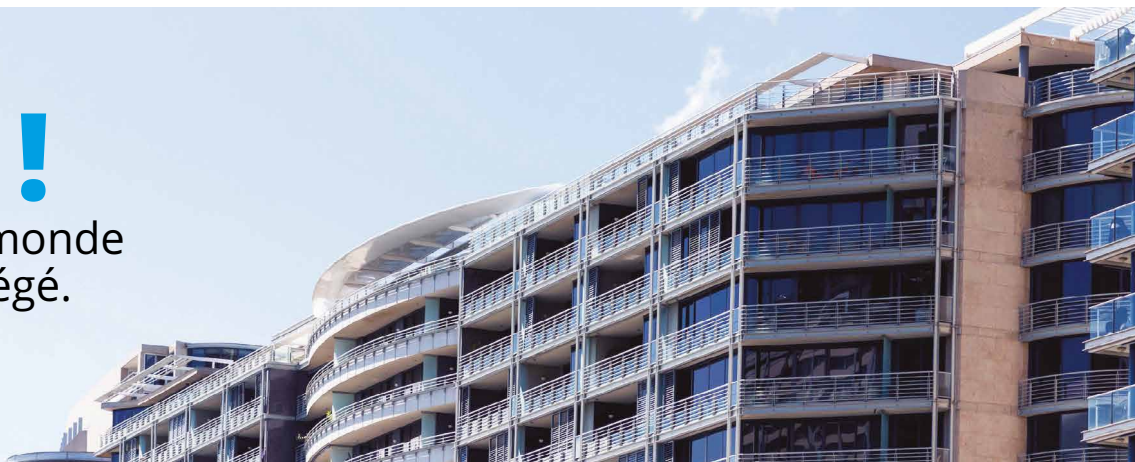
Conseil d'administration
Copropriétaires
Gestionnaires externes
Promoteurs



Jacques Marcotte - Gabriel Marcu
450 770.1477 - 514 239.3536
info@cgconseil.ca

Ok!

Tout le monde est protégé.



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

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



DÉTECTER

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

STOPPER

Ce qui fait que Nowa est inégalé

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



NOTIFIER

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

Comprendre les risques de l'eau

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

L'EAU EST PARTOUT DANS UN BÂTIMENT.

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

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

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

MÊME CLAIRE, L'EAU PEUT COÛTER CHER.

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

L'EAU LAISSE DES SÉQUELLES CACHÉES.

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

Ne jouez pas avec l'eau!

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

1 877 287-7777
nowa360.com



RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS L'ÉTAT DE LA SITUATION



PAR ADRIEN VALLAT
COORDONNATEUR
RECHERCHE
ET ANALYSE, RGCQ

Dans la plupart des syndicats, à la fin des assemblées annuelles, on ne se bouscule pas pour devenir administrateur.

Il est difficile d'attirer des candidats à cette fonction indispensable et encore plus dur de les convaincre de rester en poste. Pour y arriver, plusieurs syndicats offrent une compensation financière à leurs administrateurs.

La pratique est assez répandue, mais on en sait peu de choses. Le RGCQ a donc mené un sondage auprès de ses membres pour obtenir un portrait précis des choix de rémunération des administrateurs. Parmi les 299 répondants, seulement 46 % ont indiqué que les administrateurs de leur syndicat recevaient une rémunération. La majorité des administrateurs agissent donc à titre tout à fait bénévole.

LA RÉMUNÉRATION MAIN DANS LA MAIN AVEC L'AUTOGESTION

Sans surprise, les administrateurs qui touchent une rémunération ont souvent de lourdes responsabilités. En effet, 82 % des répondants qui ont indiqué recevoir une rémunération précisent aussi qu'ils n'emploient pas de gestionnaire externe.

On constate un effet de plateau en fonction de la taille des syndicats, tant pour le choix de rémunérer les administrateurs que pour le montant de cette compensation. Tandis que les sommes consenties restent symboliques dans les « petites » copropriétés, elles passent un cap pour les syndicats de plus de 25 unités et plafonnent à partir de 50 unités (voir encadré). Cela reflète en partie le niveau des ressources financières des syndicats et la complexité croissante de la tâche des administrateurs. De la même manière, moins de la moitié des « petits » syndicats rémunèrent leurs administrateurs, alors que la proportion s'inverse pour les copropriétés de plus de 25 unités. On peut donc tracer une ligne de démarcation claire entre les réalités des « petites » et des « grandes » copropriétés dans ce domaine.

UNE GESTION TRANSPARENTE

La rémunération des administrateurs n'est pas un sujet tabou dans les syndicats, au contraire. Il peut s'agir d'un argument pour recruter de potentiels administrateurs et les pratiques le montrent bien.

Ainsi, 79 % des répondants qui ont choisi cette voie ont dû faire approuver un règlement sur le sujet en assemblée générale. Par ailleurs, les montants versés aux administrateurs sont souvent connus de tous, puisque dans plus de 60 % des cas, ils figurent dans le texte de ce règlement.



BFL fait toute la différence

CABINET DE SERVICES FINANCIERS

PROTECTION CONDO

Programme d'assurance de copropriétés

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

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec :


Patrick Beauvais
Courtier en assurance de dommages
Directeur clientèle

514 904-4434 | pbeauvais@bflcanada.ca

bflcanada.ca |   



Le principe de la rémunération et son montant sont donc majoritairement l'objet d'un débat en assemblée, ce qui garantit leur légitimité. Il ne s'agit pas simplement d'une pratique issue de la déclaration originale, mais bien d'un choix de gestion pour les syndicats qui y ont recours.

Au-delà des chiffres, le choix de rémunérer ou non ses administrateurs doit être pris en fonction de nombreux facteurs et chaque syndicat doit analyser sa situation avant de s'engager dans un sens ou dans l'autre. Le prochain article vous donnera un éclairage plus complet sur les enjeux liés à cette épineuse question. 

Rémunération annuelle médiane des administrateurs par nombre d'unités

Nombre d'unités dans le syndicat	2 à 12 unités	13 à 24 unités	25 à 49 unités	50 à 99 unités	100 unités ou plus
Rémunération médiane des administrateurs	500 \$	1 000 \$	2 400 \$	3 600 \$	4 050 \$

Choix de rémunérer les administrateurs par nombre d'unités

Nombre d'unités dans le syndicat	2 à 12 unités	13 à 24 unités	25 à 49 unités	50 à 99 unités	100 unités ou plus
Pourcentage des syndicats qui rémunèrent leurs administrateurs	34,3 %	45,5 %	57,1 %	67,4 %	54,6 %

La solution entièrement autonome, automatisée et connectée contre les dégâts d'eau.

LA SOLUTION
WATER PROTEC

1 833 487-7997
water-protec.com

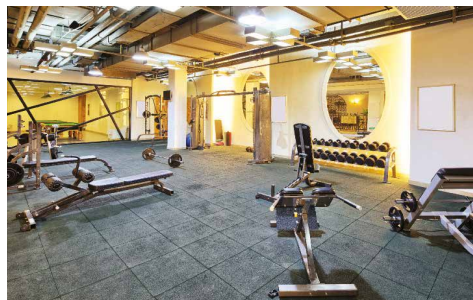


**LE SYSTÈME INTELLIGENT
COUPE L'ALIMENTATION PRINCIPALE
EN EAU POTABLE D'UNE PROPRIÉTÉ
DÈS QUE LA PRÉSENCE
D'EAU EST DÉTECTÉE.**

PREVDEQ
ASSOCIATION DE PRÉVENTION DE DÉGÂTS D'EAU DU QUÉBEC

Water Protec est reconnu par la majorité des assureurs.

Depuis 1997
ENTRETIEN
Le Chiffon Doré



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

Si vous avez des questions contactez nous!

514 325-0825

www.chiffondore.com | info@chiffondore.com

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



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

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



Alors pourquoi se compliquer la vie?

www.otonomsolution.com

+1 855-686-6661



SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES FAUT-IL PAYER OU NON SES ADMINISTRATEURS?

Administrer une copropriété n'est pas une mince affaire.



PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Du moins pour ceux qui le font sérieusement. Les membres d'un CA élus doivent entretenir et conserver l'immeuble dont ils ont la charge, mais aussi diriger une microsociété. Leurs responsabilités n'ont d'égale que la lourdeur des tâches à accomplir. Certains sont rémunérés, d'autres pas. *Condoliation* en a interviewé trois qui ne font pas les choses à moitié. Rétribués ou non, ils s'appliquent à la tâche et ont horreur des demi-mesures.

Membre du CA du RGCQ région de Montréal, André Delage a été président du CA de sa copropriété pendant une douzaine d'années. Il a quitté ses fonctions en avril dernier, mais demeure gestionnaire au sein de son immeuble. Ses quatre collègues et lui-même sont rémunérés par leur syndicat, dont l'immeuble compte 137 portes. Les honoraires annuels qu'ils reçoivent, divisés en cinq, équivalent à ce qu'un gestionnaire de copropriété demanderait pour un mandat.

ADMINISTRATEURS BÉNÉVOLES

Pour plusieurs raisons, ce syndicat a confié les tâches administratives et de gestion à des copropriétaires, au lieu de s'en remettre à un gestionnaire mandaté à l'externe. Et pour cause, puisque tous les gestionnaires que cette copropriété a approchés ont admis ne pas pouvoir en faire autant qu'eux. Ces administrateurs gérants sont très engagés dans l'administration et la gestion du patrimoine bâti. « Ce type d'administration (à l'interne) nous permet un meilleur contrôle des différentes choses à faire », nous dit André Delage, qui a aussi été président du CA du RGCQ région de Montréal et provincial.

Cette assise stratégique au sein du RGCQ, combinée à une formation suivie en gestion de copropriété, lui a inculqué les connaissances requises pour administrer et gérer un immeuble adéquatement. Une telle expertise fait en sorte que les honoraires qu'il reçoit sont justifiés.



D'ailleurs, au terme d'une première année comme administrateur dans l'immeuble qu'il habite, André Delage voulait une rétribution, sans quoi il n'aurait pas continué.

SOLIDITÉ FINANCIÈRE

Bien évidemment, cette rémunération est rendue possible par le fait d'une copropriété dont les reins sont solides, financièrement parlant. La capacité de payer n'est pas nécessairement la même dans un petit immeuble. Les cinq administrateurs en place ont signé un contrat avec leur syndicat. Ce contrat comprend une description de tâches. L'un d'entre eux s'occupe du secrétariat, par exemple la correspondance avec les copropriétaires, la gestion des locations et des ventes d'appar-

Un syndicat de copropriétaires ne devrait, sous aucun prétexte, exempter un administrateur du paiement de ses charges communes (frais de condo) en guise de rémunération. Tous les copropriétaires doivent les payer, sans exception.

tements, ainsi que la mise à jour d'un logiciel de gestion.

Un autre gère l'entretien ménager, les portiers, le paysagement, la piscine, le gymnase et les ascenseurs. Pour sa part, André Delage est responsable des projets spéciaux, notamment des travaux en cours de réalisation sur l'enveloppe du bâtiment, en vertu du chapitre Bâtiment du Code de sécurité. Il doit veiller à

ce que le montant alloué au fonds de prévoyance soit mis à jour, au besoin, et prend en charge le volet assurance du syndicat. Quant au président du CA, il supervise les différentes sphères d'activité propres à chaque administrateur. Au chapitre des heures investies, ces cinq administrateurs fournissent des prestations équivalentes à une personne qui travaillerait environ 40 heures par semaine.



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

NOFLO, c'est:

- 1 Une valve préventive
- 2 Des détecteurs de mouvements et de fuite avec boutons d'urgence
- 3 Une application mobile simple



NOFLO^{MC}

*Prévenez les dégâts
d'eau à la source*

**Fini les cauchemars de
dégâts d'eau**

noflo.ca 579 372-1027

RÉTRIBUTION DES ADMINISTRATEURS : UNE NÉCESSITÉ?

« Nous sommes d'avis que nos administrateurs doivent recevoir une rémunération. Elle représente un incitatif pour assurer la relève au CA », fait savoir André Delage. Sans cette rétribution, il serait difficile, voire impossible d'attirer des candidats pour prendre la relève côté gestion.

Advenant qu'un syndicat ne puisse pas rémunérer les administrateurs en place, ces derniers pourraient toucher une rémunération selon un système appelé jetons de présence, à moins que la déclaration de copropriété interdise toute forme de rétribution aux administrateurs. Pour chaque réunion du CA, un montant forfaitaire leur serait octroyé. La somme payée varie d'une copropriété à l'autre. « L'idée est habituellement bien reçue par une collectivité de copropriétaires. Le montant accordé est bien souvent symbolique, néanmoins il s'agit là d'une marque de reconnaissance », souligne Aline Désormeaux (CA, CPA et Adm.A.) et membre du CA du RGCQ région de Montréal et provincial.

L'ESTUAIRE PHASE II

Pour sa part, Gaétan Breton administre sa copropriété (l'Estuaire phase II) bénévolement depuis six ans. Il a accédé au CA (qui compte sept membres) pour une raison bien simple : prendre l'immeuble en charge et sauver son investissement, ainsi que celui des autres. « Quelque temps après avoir emménagé dans mon condo, je me suis rendu compte des nombreuses déficiences en matière de gestion. Je n'avais qu'un choix : revendre à court terme ou m'engager pour maintenir notre bâtiment en bon état. Un immeuble détenu en copropriété divise ne doit pas être administré par des apprentis sorciers, aptes à faire n'importe quoi », raconte ce professeur universitaire en sciences de la gestion et comptable à la retraite.

Le mauvais entretien chronique est une des principales failles observées dans plusieurs copropriétés. « Des travaux tape-à-l'œil sont faits sur et dans le bâtiment, mais en grattant un peu, on y observe bien souvent des négligences graves », d'ajouter Gaétan Breton, qui précise que le CA est appuyé (dans ses tâches) par un gestionnaire compétent. Il n'a pas été

facile d'en dénicher un bon, affirme-t-il à la lumière d'un magasinage effectué l'an dernier. « Tous étaient partants pour gérer l'argent des autres, mais aucun ne voulait venir sur place constater l'état des lieux », rappelle-t-il.

Il en a finalement trouvé un qui s'y connaissait en technique du bâtiment. Cette décision a comblé une lacune au CA.

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

OBTENEZ

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

ET LA PAIX D'ESPRIT !

RD3C INC

514-554-3222

rd3c.com

spe

VALEUR ASSURABLE

1-800-227-5257

spevaleurassurable.com



Un gestionnaire est indispensable pour une aussi grande copropriété (18 étages), autrement les administrateurs s'investiraient à la tâche au minimum six jours par semaine. Rien que pour le travail lié au secrétariat, recourir à ses services était pleinement justifié.

ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE

Gaétan Breton a fait réaliser une étude du fonds de prévoyance. Il applique à la lettre les recommandations contenues dans ce document. Personne ne s'en plaint, malgré une augmentation des frais de condos année après année.

Depuis cinq ans, un rattrapage énorme a été effectué dans cette copropriété, qui a été construite en 1988. Plusieurs travaux importants ont dû y être réalisés. À titre d'exemple, la terrasse du bâtiment était grevée par des infiltrations d'eau. Le budget annuel

frise les 600 000 \$. En 2020, les travaux de réparation coûteront un demi-million. Tous seront financés par le fonds de prévoyance.

CULTURE DU BÉNÉVOLAT

Du temps qu'il était président du CA, Gaétan Breton consacrait environ une journée et demie par semaine aux tâches administratives. Il occupe désormais le titre de trésorier. La grande majorité des copropriétaires lui font confiance. S'ils ne peuvent pas venir à une assemblée, cet administrateur peut compter sur leur procuration pour passer au vote. Est-ce que le syndicat lui donnerait une rétribution s'il la demandait? « Difficilement, car cette option n'est pas inscrite dans les mentalités. Ici, les gens sont habitués à ce que les administrateurs travaillent bénévolement », explique-t-il.

Michel est un autre copropriétaire qui s'est fait élire administrateur, dans la copropriété qu'il habite à Montréal-Nord, pour sauver son investissement.

COMMENT SE PORTE VOTRE COPROPRIÉTÉ ?

Vous êtes moins de 50 unités?

Vous avez de la difficulté à vous y retrouver avec les lois (16, 141, 41)?

Vous avez plus de questions que de réponses en matière de copropriété?

Vous n'avez pas les ressources ou les moyens financiers des grosses copropriétés?

Vous devez cotiser davantage vos copropriétaires pour vous conformer?

Eureka Condo vous offre un programme d'accompagnement abordable et efficace intégrant « Coaching », solutions pratiques et outils pertinents pour prioriser vos actions.

Pour un temps limité
seulement 495 \$ (+ taxes)

Inclus une consultation
de 3 heures et un plan d'action
(français ou anglais)

Réservez dès maintenant
514 703-6862
action@eurekacondo.com



**ANALYSEZ VOTRE SITUATION,
ÉTABLISSEZ VOS BESOINS
ET PASSEZ À L'ACTION
SANS TARDER!**



Eureka Condo Inc - © Tous droits réservés 2020

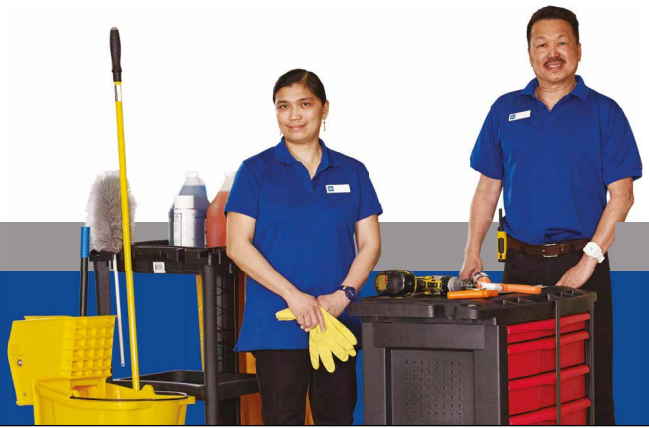


Fournisseur officiel des professionnels de la maintenance

1 877 451 7467

www.sanbec.ca

PRODUITS | SOLUTIONS | SIMPLICITÉ



**ENTREPRISES
J.VEILLEUX & FILS
INC.**



Entrepreneur général spécialisé en toiture

Condominiums | Commercial | Industriel | Institutionnel

Pour vos projets de toiture :

- Système de couverture multicouche et élastomère;
- Réparations de tout autre type de couverture;
- Expertise et thermographie;
- Dénéigement et déglçage de toiture;

Pour vos travaux d'enveloppe du bâtiment :

- Menuiserie (parapet, terrasse, charpente et structure);
- Plomberie, drainage;
- Ventilation, climatisation;
- Maçonnerie;
- Murs-rideaux, etc.

Notre programme RASSURE-TOIT™ incluant :

- Les expertises et inspections de toiture et d'enveloppe de bâtiment;
- Les entretiens de toiture et d'enveloppe du bâtiment programmés;
- Le portail accès clients pour la gestion de votre parc immobilier.

Le programme **RASSURE-TOIT™** est là pour vous aider, vous faire sauver temps et argent et pour vous rassurer !

Entreprises J. Veilleux & Fils Inc. :

Plus qu'un nom à retenir, une norme à établir!

(514) 324-9680 www.jveilleux.com

RBQ : 1360-1547-00 Membre AMCQ Accrédité AMF

Escompte de 2% avec le code : RGCQ2020

Les pellicules pour fenêtres 3M™

Déjouez les caprices de mère Nature avec Berkayly!



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

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

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

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



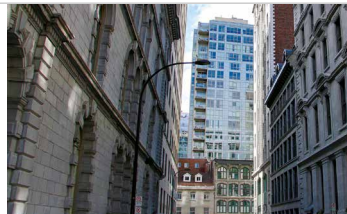
Grâce à une technologie de renforcement brevetée, la pellicule de sécurité 3M™ protégera vos biens.

www.berkayly.com



**BERKAYLY
SOLUTIONS**

514 990.8077 • 1 866 567.3459



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

ÉQUIPE BILINGUE / bilingual team

8304 Chemin Devonshire, # 240, Montréal, QC, H4P 2P7

Tél : 514.341.8827 Fax : 514.341.8825 www.condo-vision.com



LEVESQUE
ÉTUDE NOTARIALE

Michel Levesque
Notaire

41, boulevard Saint-Luc
Saint-Jean-sur-Richelieu
(Québec) J2W 1E3
T 450 358-6304 poste 1
F 450 358-6305

levesquenotaires.com

mlevesque@notarius.net



Il a acquis une grande expertise en copropriété, grâce aux nombreuses formations qu'il a suivies, notamment au regard du cadre légal régissant cette formule d'habitation et en matière de gestion. Lorsqu'il démissionnera, l'appartement qu'il habite ne sera pas déprécié, bien au contraire. Jusqu'à présent, les efforts pour relever la barre ont été colossaux. Et il reste encore beaucoup à faire.

TRAVAILLEUR À DOMICILE

« Je suis administrateur bénévole et travailleur à domicile depuis toujours. J'ai accédé au poste d'administrateur, car notre immeuble était mal en point. Mes prédécesseurs ont péché par indolence pendant deux décennies, en raison d'une méconnaissance des tâches qui leur incombait », raconte Michel. Chaque fois que des travaux majeurs sont requis, ses collègues et lui consacrent plusieurs heures par semaine à la gestion de chantier.

« L'an dernier, nous avons dû gérer un chantier de rénovation qui a duré plusieurs semaines », évoque Michel. S'il devait quitter le CA, l'immeuble retomberait au point mort, car ses successeurs ne sauraient pas quoi faire. L'adoption des projets de loi 141 et 16 a passablement changé la donne en copropriété. Mais peu de gens le savent. Autrement dit, il est condamné à rester au CA ou à vendre.

AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS

Cela dit, la rémunération des administrateurs a ses avantages et inconvénients. Elle permet d'attirer plus facilement la relève, ainsi qu'une reconnaissance, par les copropriétaires, du travail réalisé par un conseil d'administration. Cette rétribution peut être nécessaire, notamment dans les petites copropriétés (2 à 12 portes) où les administrateurs consacrent plusieurs heures par semaine à leurs tâches. Qui plus est, ces petits ensembles résidentiels ont parfois du mal à trouver un gestionnaire à l'externe, bien que de nos jours plusieurs

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

firmer proposent des services adaptés, peu importe la taille d'une copropriété.

En contrepartie, pour être rémunéré, un administrateur élu doit être compétent. À défaut de maîtriser adéquatement cette fonction, il devra s'entourer de professionnels, tels un avocat, un notaire, un ingénieur et un architecte. Par ailleurs, se doter d'outils variés lui facilitera aussi la tâche, par exemple du matériel informatique et des guides.

UN PENSEZ-Y-BIEN!

Selon l'avocat en droit de la copropriété, Yves Papineau, percevoir une rétribution en tant qu'administrateur est un pensez-y-bien. À moins que le montant en vaille la peine, il est préférable d'administrer une copropriété bénévolement, et ce, pour deux raisons. Premièrement, en cas d'erreur ou d'omission par un administrateur non rémunéré, et que ce dernier fait l'objet d'une poursuite, un juge pourrait réduire le montant des dommages et intérêts auxquels il serait condamné. La loi a prévu une disposition à ce chapitre. Dans le cas contraire, même si la rétribution est symbolique, ce qui est le cas bien souvent, le montant imposé par un tribunal serait beaucoup plus substantiel.

Deuxièmement, que la rétribution soit symbolique ou non, elle aura comme effet d'ajouter une pression additionnelle sur le dos des administrateurs, qui seront beaucoup plus redevables à l'égard des copropriétaires.

JUGEMENT

La Cour du Québec - Division des petites créances a rendu un jugement (en 2012) à l'égard d'un administrateur qui, pendant trois ans, a commis plusieurs fautes. En plus de s'être octroyé des rétributions auxquelles il n'avait pas droit, il a réclamé des remboursements pour des dépenses

Les salaires, les honoraires et les jetons de présence versés aux administrateurs sont des revenus d'emploi.

Par conséquent, tout syndicat concerné doit faire les retenues à la source adéquates, dont celles relatives au Régime des rentes du Québec (RRQ) et au Régime québécois d'assurance parentale (RQAP). Si la rémunération excède les exemptions personnelles de base, le syndicat devra également procéder à une retenue d'impôt sur les sommes versées.

Toutefois, le remboursement des dépenses raisonnables faites par les administrateurs n'est pas imposable, moyennant la présentation de pièces justificatives.

Source : Condolegal.com

non autorisées, et pour lesquelles il n'avait aucune facture à présenter. En outre, son syndicat lui a reproché « de ne pas avoir renouvelé l'enregistrement du Syndicat auprès du Registraire des entreprises du Québec, d'avoir par négligence occasionné l'annulation de la police d'assurance et finalement, de ne pas avoir constitué de fonds de prévoyance prévu par la Loi ». Le défendeur a donc été condamné à payer la somme de 7 000 \$ (avec intérêts). □



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 sens des valeurs.

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

- Déclaration de copropriété
- Assemblées de copropriétaires
- Vices cachés et de construction
- Gestion des plans de garantie
- Troubles de voisinage
- Assurances
- Recouvrement de charges communes
- Médiation et arbitrage
- Formations spécialisées

groupetcj.ca

855 633.6326

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



**Yves
Joli-Cœur**
Avocat émérite



**Michel
Paradis**
Associé



**Julie
Banville**
Associée



**Natacha
Boivin**
Associée



**Martine
Lord**
Avocate



**Richard
LeCoffre**
Avocat-conseil



**Hugo
Beaulieu**
Avocat



**Philippe
Chagnon**
Avocat



**Émilie
Séguin**
Avocate



**Raphaëlle
Levesque**
Avocate



**Marie-Lou
Ringuette**
Avocate



**Sébastien
Dionne**
Avocat

NON-RESPECT DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ DES INFRACTIONS QUI POURRAIENT COÛTER CHER

La déclaration de copropriété comporte une section appelée « Règlement de l'immeuble » qu'il faut à tout prix respecter.

PAR ÉMILIE SÉGUIN, AVOCATE
AU CABINET THERRIEN COUTURE JOLI-COEUR

Ce règlement balise les comportements au sein d'une copropriété, et se veut un véritable code de conduite. Advenant qu'un copropriétaire s'entête à ne pas le respecter, les administrateurs peuvent recourir aux tribunaux, afin que la personne fautive se conforme aux règles.

À QUEL TRIBUNAL FAUT-IL S'ADRESSER?

Dans l'éventualité où un syndicat veut obtenir des dommages relatifs au non-respect du règlement de l'immeuble, le choix du tribunal dépendra du montant réclamé. Toute réclamation de 15 000 \$ et moins peut être entendue à la Cour du Québec - Division des petites créances. Mais si le montant excède les 15 000 \$, il faudra alors s'adresser à la Cour du Québec. Quant aux sommes se chiffrant à 85 000 \$ et plus, elles relèvent de la Cour supérieure.

Par ailleurs, si la procédure judiciaire ne vise pas la réclamation d'une somme d'argent, mais cherche plutôt à faire cesser le comportement inadéquat d'un copropriétaire, un syndicat pourra encore là s'adresser à la Cour supérieure et y déposer une demande en injonction, en vertu (notamment) de l'article 1080 du *Code civil du Québec*.

VENTE DE LA FRACTION D'UN COPROPRIÉTAIRE

L'article 1080 énonce ce qui suit : « Lorsque le refus du copropriétaire de se conformer à la déclaration de copropriété cause un préjudice



Émilie Séguin, avocate

sérieux et irréparable au syndicat ou à l'un des copropriétaires, l'un ou l'autre peut demander au tribunal de lui enjoindre de s'y conformer. Si le copropriétaire transgresse l'injonction ou refuse d'y obéir, le tribunal peut, outre les autres peines qu'il peut imposer, ordonner la vente de la fraction conformément aux dispositions du Code de procédure civile (chapitre C-25.01) relatives à la vente du bien d'autrui. »

Depuis les années 2000, le recours à l'injonction a été utilisé plusieurs fois, afin que le règlement de l'immeuble soit respecté. Précisons qu'un tel recours peut être accompagné d'une demande en dommages. En outre, rappelons que les situations pendant lesquelles un syndicat peut recourir à l'article 1080 sont nombreuses : troubles de voisinage, comportements inappropriés (ex. : harcèlement, intimidation, tapage nocturne, menaces et bruit), travaux non conformes, problèmes liés à l'utilisation du stationnement, difficulté à accéder à un appartement à des fins d'entretien et de réparation, pour ne citer que ces exemples. Parmi ces situations, trois des problèmes les plus fréquents concernent les troubles de voisinage, les comportements inappropriés et les travaux non conformes. Ils constituent, à eux seuls, plus de la moitié des cas répertoriés pour lesquels un recours en injonction a été requis.

TROUBLES DE VOISINAGE ET MAUVAIS COMPORTEMENTS

Il faut savoir que la proximité des copropriétaires et une tolérance variable au bruit peuvent générer des litiges entre copropriétaires. Lorsque ces derniers (ainsi que les administrateurs) ne sont pas en mesure de résoudre ces difficultés à l'amiable, le recours en injonction est généralement la solution appropriée.

NON-RESPECT DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ


À titre d'exemple, dans une décision rendue en 2017, soit *Noël c. Lapointe*, des copropriétaires ont poursuivi les copropriétaires habitant dans l'unité sous la leur, car ces derniers formulaient des plaintes incessantes et non justifiées à leur égard, dont une a été logée à la police. Les demandeurs ont donc fait réaliser des travaux d'insonorisation accrue dans leur unité, afin de réduire le bruit émis par leur piano.

Qu'à cela ne tienne, ces travaux n'ont pas suffi. Les défendeurs ont continué à se plaindre à répétition. Dans ce jugement, le tribunal en est arrivé à la conclusion qu'ils ont manqué à leur obligation de tolérance. Par conséquent, l'honorable juge Marie-Claude Armstrong a ordonné que les défendeurs cessent de harceler, de menacer et d'intimider les copropriétaires demandeurs. Elle leur a en outre accordé 5 000 \$ à titre de dommages moraux, ainsi que 2 000 \$ à titre de dommages punitifs.

Les dossiers les plus fréquents de troubles de voisinage et de comportements inappropriés incluent le harcèlement, l'intimidation, le bruit, le tapage nocturne et les menaces. Le deuxième cas le plus souvent observé touche les travaux non conformes et réalisés sans l'approbation du syndicat.

RÉALISATION DE TRAVAUX NON CONFORMES

Depuis l'avènement des « flips », qui consistent à acheter une propriété au rabais, y faire faire des rénovations pour ensuite la revendre en vue d'engranger un profit juteux, de plus en plus de copropriétaires font eux-mêmes des travaux dans leur unité. Dans plusieurs cas, il a été constaté que ces travaux n'étaient pas effectués conformément au Code national du bâtiment, si bien qu'ils affectent parfois l'intégrité structurale d'une copropriété. En pareil cas, le syndicat peut s'adresser au tribunal pour procéder aux travaux correctifs, le tout aux frais du copropriétaire fautif.

La vie en copropriété suppose une coexistence avec d'autres personnes. Dans ce contexte, les droits collectifs devraient toujours avoir priorité sur les droits individuels. Malheureusement, certaines personnes n'adhèrent pas à ce principe, pourtant cher à ce concept d'habitation collective. Une question se pose alors : êtes-vous fait pour vivre en copropriété? Vous seul avez la réponse. 



Gestion de copropriété, locatif, commercial

EXPERTISE

SERVICE PERSONNALISÉ

PROFESSIONNALISME

DISPONIBILITÉ

 @gestion immoplex inc

Téléphone
1 855-619-6174

Télcopieur
450-619-7695

info@immoplex.com



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



G.A.P.i. immeubles inc

Georges Fallah, Architecte
(514) 946 8807

*Expert en Enveloppe du
Bâtiment*



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



AKISENS

Gestion des risques |    

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

www.akisens.com

•

1.844.333.7018

CONDOS | HÔTELS | RÉSIDENCES DE PERSONNES ÂGÉES | ENTREPRISES



LA COPROPRIÉTÉ DU MONT SAINT-LOUIS À MONTRÉAL UN MODÈLE DE GESTION

Comment notre syndicat a-t-il redressé la barre pour mettre en place une gestion rigoureuse et efficace afin de protéger le bâtiment et garantir la saine gouvernance de la copropriété?

PAR DOMINIQUE JACQUET, PRÉSIDENT DU CA DU MONT SAINT-LOUIS

UN PEU D'HISTOIRE

Initialement Collège des Frères des écoles chrétiennes inauguré en 1888, le Mont Saint-Louis (MSL) est converti en condominiums en 1989. Situé dans le centre-ville de Montréal, il se distingue par son architecture solennelle représentative des édifices institutionnels et religieux du 19^e siècle. Il est reconnu comme monument classé depuis 2012.

UNE GESTION TYPIQUE DU PASSÉ

En 2015, la gestion qui donnait l'apparence d'être adéquate montre ses failles. Le cas du Mont Saint-Louis n'est pas unique, loin de là. Les administrateurs, copropriétaires bénévoles, gèrent le patrimoine sans prendre en considération l'usure et la dévaluation progressive des multiples éléments constituant le bien commun. Le coût des réfections est alors imputable aux copropriétaires du moment, qui subissent des cotisations spéciales parfois lourdes à assumer, au mépris de l'équité intergénérationnelle.

À l'assemblée générale de 2015, l'inquiétude grandissante de nombreux copropriétaires, confrontés à l'insouciance du conseil vis-à-vis la santé matérielle et financière de l'immeuble et au manque de transparence des activités du CA en place, permet l'élection de

nouveaux administrateurs. Ceux-ci s'engagent formellement à réviser tant la gestion physique que comptable du patrimoine, et à faire respecter scrupuleusement les règles de droit en vigueur. Pour convaincre les copropriétaires de leur sérieux, les candidats ont monté un plan d'action ambitieux, qui prévoit une reprise en main progressive de la gouvernance et des finances du syndicat.

UNE TRANSITION LABORIEUSE

La tâche n'est pas facile. Même si la grande majorité des résidents soutient le travail colossal d'amélioration de l'acte constitutif de la déclaration de propriété, certains copropriétaires s'opposent aux réformes proposées. Ceux-ci persistent jusqu'à ce que des principes de gestion rigoureux soient enchâssés dans l'acte afin d'assurer la pérennité du modèle et protéger les investissements de chaque copropriétaire.

LES ÉTAPES PRINCIPALES

En tout, il aura fallu près de trois ans pour que le plan d'action présenté aux copropriétaires se concrétise. Les premières années ont permis de revoir en profondeur la gestion du bâtiment, puis la comptabilité du syndicat en 2016 et 2017, mais c'est au cours de l'AGA de 2018 qu'est



SNGC
Gestion de copropriétés

info@sngc.ca

Visitez votre site web www.sngc.ca

Professionnalisme
et compétence

Suzie Paquette
514 946-8813

Nathalie Lavigne
514 432-1980

Nous avons développé une plate-forme web pour votre carnet d'entretien

Nous sommes spécialisées en gestion de copropriétés

NOTRE EXPERTISE DIVERSIFIÉE NOUS PERMET DE VOUS OFFRIR UN SERVICE DE GESTION PERSONNALISÉ COMPLET

Le modèle de gestion du Mont Saint-Louis

Il repose sur trois éléments principaux :

1. Un guide de gestion. Il enseigne les procédures essentielles à la bonne gestion d'un patrimoine en copropriété pour en accroître la valeur et assurer l'équité entre copropriétaires. Il donne un bon aperçu des tâches et responsabilités de l'administrateur. Ces règles de gestion sont conformes au *Code civil* et aux principes comptables généralement reconnus (PCGR). Rigoureusement appliqués, ils permettront de minimiser les cotisations ordinaires et, sauf événement majeur imprévu, éviteront les cotisations spéciales.

2. Un carnet d'entretien. En plus d'être un recueil du passé, c'est un guide stratégique pour les administrateurs et un guide explicatif pour les copropriétaires intéressés. Il fait suite aux inspections quinquennales de divers spécialistes, lesquelles permettent d'établir un plan qui englobe les travaux d'entretien préventifs, les petits et grands travaux de réfection ou de remplacement financés par le fonds de prévoyance.

3. Un outil de gestion financière. Il prévoit l'échéance des travaux à venir et détermine ainsi les sommes cumulatives destinées au fonds de prévoyance. Ces sommes sont basées sur la durée de vie des éléments principaux de l'immeuble et sur l'évaluation de leurs besoins de rénovation ou de remplacement établis par les rapports quinquennaux des inspections professionnelles. Cet outil en pleine conformité avec la loi 122 et la nouvelle loi 16 donne instantanément une vision sur 25 ans des besoins en financement du fonds de prévoyance de la copropriété. Il utilise aussi des fonctions mathématiques permettant de réduire les cotisations ordinaires et spéciales sans prendre de risques inconsidérés. Dans le cas d'événements imprévus importants, il permet d'amortir dans le temps leur impact financier.

soumise la réforme la plus ambitieuse pour la gouvernance de la copropriété. Après avoir rattrapé le retard et corrigé les situations problématiques existantes, le syndicat s'est doté d'un cadre de gestion innovant pour éviter de reproduire les erreurs du passé.

Ainsi, à l'AGA de 2018, le CA présente son cadre de gestion qui inclut un guide de gestion à l'usage des administrateurs, un modèle automatisé de gestion des actifs permettant le calcul des sommes à verser au fonds de prévoyance et un carnet d'entretien.

Après de nombreux communiqués et séances d'information offertes sur le nouveau cadre de gestion, une assemblée générale extraordinaire approuve à 84 % des voix de tous les copropriétaires le document notarié d'amendement de l'acte constitutif, lequel contraint les administrateurs présents et futurs à respecter les principes formellement décrits. L'acte notarié est désormais inscrit au registre foncier de la Ville de Montréal.

L'AVENIR

Le Syndicat du Mont Saint-Louis est aujourd'hui doté d'outils efficaces et flexibles. Ils facilitent grandement le travail des administrateurs qui peuvent accomplir logiquement et scrupuleusement les tâches qui leur incombent. La nouvelle loi 16 confirme le bien-fondé des initiatives prises depuis 2016 au Mont Saint-



L'assurance de copropriété est notre occupation pas votre préoccupation

Contactez notre courtier attitré aux syndicats de copropriété

Chantal Chartrand
1 819 425-5811 poste 2517
Sans frais : 1 844 425-5811
c.chartrand@nicheassurance.ca



nicheassurance.ca

Louis, puisqu'elles sont désormais juridiquement obligatoires. Le cadre de gestion du MSL se distingue non seulement par les nombreuses ressources qu'il donne aux administrateurs pour assurer l'exercice de leurs fonctions, mais aussi par l'imputabilité qu'il introduit vis-à-vis des copropriétaires. En effet, une clause dorénavant incluse dans l'acte constitutif permet aux copropriétaires, lors des assemblées

annuelles, de voter la terminaison immédiate du mandat des administrateurs qui n'auraient pas respecté les principes de gestion inscrits dans l'acte.

Le temps des cotisations spéciales répétitives est révolu au MSL grâce à un modèle pérenne de gestion professionnelle, efficace, équitable et bénéfique pour chaque copropriétaire. □



netcor
ENTRETIEN MÉNAGER

**CONFIANCE
ET STABILITÉ
DEPUIS 33 ANS!**

Du Ménage bien Fait
Avec le Sourire!

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



GROUPE CONSEIL
Tapama INC.

GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS

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

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



15%
**DE RABAIS
AVEC ENTENTE
DE DEUX ANS**

La gestion immobilière à son maximum

TRANSPARENCE - RESPECT - SOLUTIONS
infos@immobimax.ca

Gestion

www. ImmobiliMax .ca



Chianetta

Avocats | DROIT, MÉDIATION ET
ARBITRAGE EN COPROPRÉTIÉ

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

Notre cabinet se spécialise en prévention et en règlement des conflits et différends en copropriété divise et indivise.

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

Services offerts

- **NOUVEAUTÉ POUR RESPECTER LES MESURES DE DISTANCIATION**
Médiation et arbitrage à distance (virtuels) par l'entremise d'une plateforme de visioconférence sécurisée.
- Consultations, conseils et avis juridiques
- Interprétation et application de la déclaration de copropriété, rédaction de règlements
- Perception de charges communes
- Représentation
- Préparation de documents pour assemblées / assistance au conseil d'administration
- Démarrage de la copropriété / registre de la copropriété
- Formation adaptée à vos besoins

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

**4020 rue Louis-B.-Mayer, bureau 306
Laval (Québec) H7P 0J1**

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



VOTRE PARTENAIRE DE CONFIANCE



Danielle Macpherson
présidente

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



- 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

CONTRATS D'ENTRETIEN DES ASCENSEURS EN COPROPRIÉTÉ

PRENEZ GARDE AVANT DE SIGNER

Les ascenseurs font partie des organes vitaux d'un immeuble. Ils requièrent une attention assidue, afin d'assurer leur bon fonctionnement en permanence.

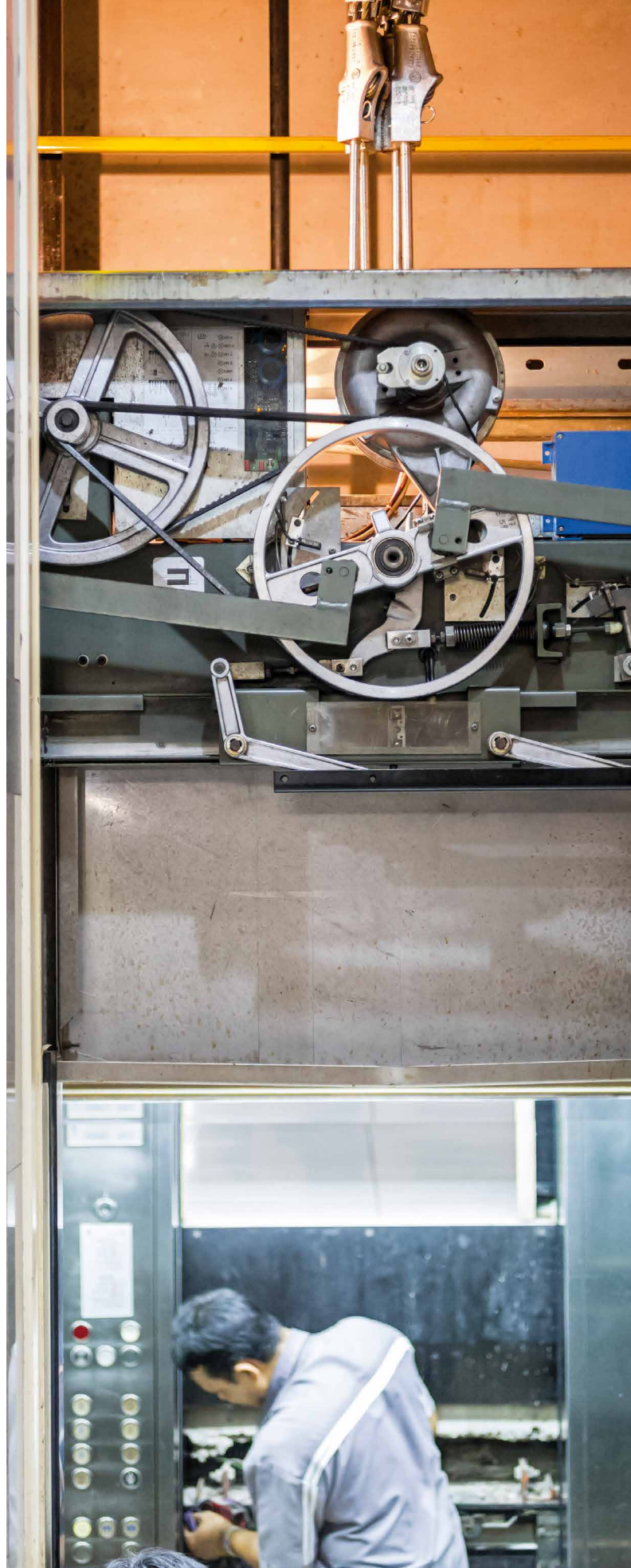
PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Tout syndicat de copropriétaires doit donc faire gaffe au contrat paraphé, sous peine de possiblement devoir composer avec une entente inadéquate et un prix trop cher payé.

La plupart des administrateurs de copropriété n'ont aucune connaissance en matière d'ascenseurs, et savent encore moins distinguer les bons des moins bons contrats d'entretien dans ce secteur d'activité. Pour leur venir en aide et éviter les expériences fâcheuses, il existe des firmes de consultants, en ce domaine, qui veillent aux intérêts des copropriétés qu'un CA a la responsabilité d'administrer.

RENONCER À L'ARTICLE 2125

La grande majorité des compagnies d'entretien d'ascenseurs ne permet pas qu'un contrat soit résiliable. Elles stipulent expressément, sur cette question, que l'article 2125 du *Code civil du Québec* doit être exclu. Celui-ci donne normalement le droit d'annuler un contrat en cours de route. Cet article stipule que : « Le client peut, unilatéralement, résilier le contrat, quoique la réalisation de l'ouvrage ou la prestation du service ait déjà été entreprise. »



« Cela dit, même si une entreprise ne permet pas la résiliation d'un contrat, toute personne morale (en l'occurrence un syndicat de copropriétaires) pourra quand même l'obtenir, suivant certaines démarches, advenant des manquements importants par cette même entreprise », fait savoir Sébastien Delisle, vice-président, affaires juridiques et développement des affaires chez Ascenseurs Vertec.

L'article 1604 du *Code civil du Québec* stipule notamment que : « Le créancier, s'il ne se prévaut pas du droit de forcer, dans les cas qui le permettent, l'exécution en nature de l'obligation contractuelle de son débiteur, a droit à la résolution du contrat, ou à sa résiliation

Plusieurs immeubles détenus en copropriété divise doivent faire remplacer leurs ascenseurs, dont la fin de durée de vie utile a été atteinte. « Avant de mandater l'entreprise qui fera le travail, les syndicats concernés devront en évaluer les coûts, en tenant compte du cycle de vie global des nouveaux appareils. Outre les dépenses liées à leur remplacement, il faudra inclure d'autres frais dans l'équation, notamment ceux relatifs à l'entretien, aux réparations et aux appels de services », précise Sébastien Delisle, vice-président, affaires juridiques et développement des affaires chez Ascenseurs Vertec.

s'il s'agit d'un contrat à exécution successive. » Quant au deuxième alinéa de ce même article, il ajoute ce qui suit : « Cependant, il n'y a pas droit, malgré toute stipulation contraire, lorsque le défaut du débiteur est de peu d'importance, à moins que, s'agissant d'une obligation à exécution successive, ce défaut n'ait un caractère répétitif; mais il a droit, alors, à la réduction proportionnelle de son obligation corrélative. »

Qui peut réaliser les travaux d'entretien d'un ascenseur?

Tout entrepreneur en ascenseurs et autres appareils élévateurs (sous-catégorie de licence 14.1 et 14.2 de la Régie du bâtiment du Québec), qui emploie des mécaniciens d'ascenseurs possédant une carte de compétence délivrée par la Commission de la construction du Québec.

Source : Régie du bâtiment du Québec



UNE MAUVAISE CHOSE

L'impossibilité de résilier un contrat est une mauvaise chose, selon Marc Lepage, consultant expert-conseil en transport vertical chez CPAI. « Si un problème majeur survient, comment faire, advenant qu'une entreprise vous attache pendant 10 ans? » se demande-t-il. Plusieurs changements majeurs peuvent se produire pendant une décennie. Le technicien sera peut-être remplacé par un autre. En outre, ladite entreprise pourrait changer de main, si bien que la qualité du service s'en trouverait possiblement affectée.

De nos jours, plusieurs compagnies d'ascenseurs sont ce que l'on appelle des « propriétaires ». Elles sont les seules habilitées à travailler sur leurs propres appareils, qui requièrent une manutention à l'aide d'outils électroniques spécifiques. Résultat : bien des syndicats de copropriétaires n'ont d'autre choix que de signer avec la compagnie concernée.

CONSULTEK

EXPERT - CONSEIL

Fernand Lemay T.P.

Science du bâtiment

consultek@cogocable.ca

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

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

- 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

AGRÉÉ
RGCC
FONDS DE
PRÉVOYANCE

cossettetouchette.com

CPAI travaille avec des syndicats nouvellement constitués, ou dont le contrat des ascenseurs arrive à échéance. Généralement, un contrat s'échelonne sur une période variant de 5 à 10 ans. Avant son renouvellement, cette entreprise veille à ce que la nouvelle entente soit équitable pour le client, que ce dernier en ait pour son argent et ne soit pas pieds et mains liés, en raison d'un contrat non résiliable et d'une durée trop longue. CPAI s'assure, aussi, que les entreprises concernées respectent le Code de sécurité sur les ascenseurs, monte-charge et escaliers mécaniques.

QU'EST-CE QU'UN BON CONTRAT D'ENTRETIEN?

« Un bon contrat d'entretien d'ascenseurs ne doit pas être conclu avec une entreprise propriétaire, mais plutôt avec une firme experte en cette matière, qui inclura tout dans le forfait », indique Marc Lepage. Cela peut englober les câbles, les portes et les boutons d'ascenseurs, pour ne citer que ces composants. Côté remplacement, seules les pièces obsolètes seront exclues, encore faudra-t-il faire la preuve de leur désuétude. Il faut savoir qu'à défaut d'en trouver sur le marché, la plupart peuvent être usinées.

Par ailleurs, un bon contrat devrait préciser le temps consacré (tous les mois) aux ascenseurs ciblés. Il faudrait également surveiller ce qui y est inclus. À titre d'exemple, certaines entreprises proposent un forfait regroupant l'entretien, la réparation et le remplacement des pièces défectueuses. Or, il faudra prêter attention à la qualité de celles utilisées, à plus forte raison s'il s'agit d'une entreprise qui détient du « matériel propriétaire », en les comparant à d'autres produits similaires offerts sur le marché. Une entreprise en ascenseurs pourrait désavantager un syndicat, advenant que ce dernier ne puisse pas faire réaliser des travaux par quelqu'un d'autre.

Les ascenseurs et les monte-charge sont assujettis au chapitre IV du Code de construction, ainsi qu'au chapitre IV du Code de sécurité.

Le chapitre IV du Code de construction établit les exigences applicables aux travaux de construction, tandis que le chapitre IV du Code de sécurité regroupe les exigences concernant l'entretien. En vertu de ces chapitres, le code **ASME A17.1/CSA B44** doit être respecté.

Source : Régie du bâtiment du Québec

De plus, mieux vaut savoir si les appels de services incluent les soirs et les fins de semaine, bien qu'en cas d'urgence, la compagnie mandatée doive obligatoirement intervenir 24 heures sur 24, sept jours par semaine. Autre question à se poser : quel sera le temps de réponse à ces appels?

LE DIABLE EST DANS LES DÉTAILS

Marc Lepage insiste sur certaines clauses et particularités propres aux contrats d'entretien, dont les subtilités se lisent parfois entre les lignes. Autrement dit, le diable se cache bien souvent dans les détails. Il cite en exemple les termes « entretien systématique », qui se fera bel et bien systématiquement, mais selon une fréquence arbitraire dans certains cas. Au lieu de venir une fois par mois dans l'immeuble, un mécanicien pourrait ne s'y rendre que quatre fois par année. Or, dans un monde idéal, tout contrat d'entretien devrait prévoir des interventions mensuelles.

SoluBéton

Fissures - Membranes - Drains

Solutions d'étanchéité pour béton!

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

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



**ASCENSEURS
VERTEC**

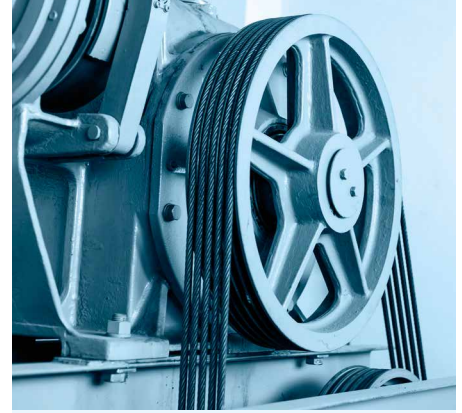
- Entretien et réparations
- Modernisation
- Installation

(450) 688-7222
info@ascenseurs-vertec.com
www.ascenseurs-vertec.com

RBQ: 8258-80-47-13

Quelques scénarios observés sur le terrain donnent matière à réfléchir. Marc Lepage cite en exemple cette compagnie d'ascenseur qui a été mise à contribution, à la suite d'un dégât d'eau dans une copropriété. Trois à quatre pieds d'eau s'étaient accumulés dans la fosse.

Le tarif demandé pour l'extraire s'élevait à 7 000 \$. « Après notre passage sur les lieux, la facture a été révisée à 2 000 \$ », se souvient Marc Lepage. Cette situation n'est pas fréquente, car la plupart des entreprises sont honnêtes, mais elle demeure possible.



TESTS ANNUELS OBLIGATOIRES

Marc Lepage, consultant et expert-conseil en transport vertical chez CPAI, rappelle qu'un syndicat de copropriétaires doit faire tester ses ascenseurs une fois l'an, afin d'en vérifier le bon fonctionnement. À défaut de se conformer à cette obligation, la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) imposera un délai de 30 jours aux syndicats fautifs, afin que ces derniers se plient aux exigences. Les récalcitrants s'exposent à des amendes. Un syndicat délinquant pourrait également en découdre avec la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail (CNESST). Une copropriété comptant 20 portes l'a appris à ses dépens, récemment, lorsque la RBQ a procédé à une visite impromptue de ses installations en transport vertical. Les plans de l'ascenseur du bâtiment (qui datait d'une trentaine d'années) étaient introuvables. Ils auraient dû être accessibles dans la salle mécanique. Par conséquent, la RBQ a obligé cette copropriété à faire remplacer l'appareil. Coût des travaux : 110 000 \$.

Les copropriétaires n'avaient pas l'argent pour assumer cette dépense.

Des cotisations spéciales leur ont donc été réclamées.



MAÇONNERIE
APB
BRIQUES - PIERRES
BLOCS - ALLÈGES
CRÉPIS

Estimation gratuite en 24H

438-323-0012
www.apbmaçonnerie.com

Entrepreneur CERTIFIÉ
AQEM
L'ASSOCIATION DES ENTREPRENEURS EN MAÇONNERIE DU QUÉBEC

APCHA
R.B.Q. 5630543601
209147-04





Sauf exception, l'entretien des ascenseurs est obligatoire.

« Cela dit, l'industrie des ascenseurs est hautement réglementée, si bien que les entreprises qui y travaillent sont soumises à des normes strictes et exhaustives. Ce contrôle empêche les dérapages et le n'importe quoi. En ce sens, toutes les compagnies d'ascenseurs sont forcément compétentes. La différence se trouve dans l'offre de services, qui peut varier considérablement d'un entrepreneur à l'autre. Là-dessus, un syndicat de copropriétaires avisé en vaut deux », conclut Sébastien Delisle. ▣



Entretien des ascenseurs et autres appareils visés par le code ASME A17.1-CSA B44. Ce code peut être consulté à l'adresse suivante : <https://www.scc.ca/fr/standardsdb/standards/27931>.

L'article 8.6.12 dicte les exigences d'entretien d'un ascenseur, d'un escalier mécanique ou d'un autre appareil. Il précise notamment les essais, les tâches et les mesures à prendre pour élaborer un programme d'entretien en complément des recommandations du concepteur-fabricant.

À titre d'exemple, ces intervalles dépendront, entre autres, de la qualité et de l'état général de l'équipement, du degré d'utilisation ou encore des instructions du fabricant.

En l'absence d'informations se rapportant au développement d'un programme d'entretien personnalisé, il est recommandé de se référer à la norme CAN-CSA B44.2, soit Exigences et intervalles d'entretien pour les ascenseurs, monte-charge, petits monte-charge, escaliers mécaniques et trottoirs roulants.

Source : Régie du bâtiment du Québec

FORMA+
Division Réfection de béton

Une expertise incontestable

Projets de type clé en main :

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

FORMA+
PLUS FORTS, ENSEMBLE
450 664.4989

MAGMA
Anciennement
RÉFECTION DE BÉTON
RBQ : 5784-1280-01

NIVOEX

Expert en bâtiment et de la copropriété

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

AGRÉÉ
RGCC
FONDS DE
PRÉVOYANCE

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



WILSON & LAFLEUR

Nouvelle édition chez Wilson & Lafleur

Une tradition d'excellence!

Manuel de gestion

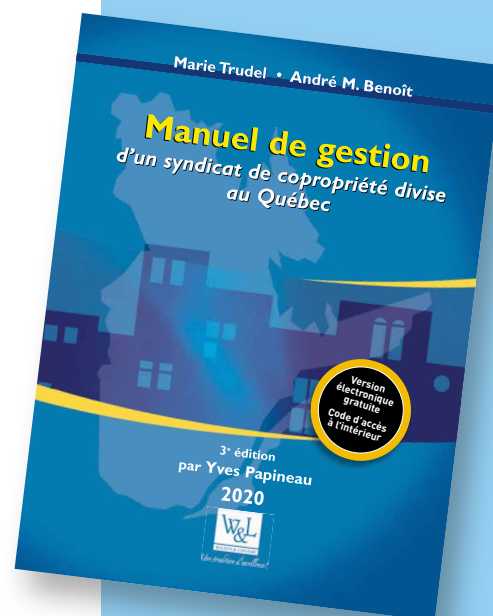
d'un syndicat de copropriété divisé au Québec

Le **manuel de gestion 3^e édition** regroupe l'édition générale et l'édition pour les petites copropriétés. Tout en harmonisant les pratiques de gestion, le jumelage des deux éditions permettra aux lecteurs de connaître les différences entre la gestion de ces deux types de copropriété. Le manuel en version unique permettra aussi aux lecteurs de quitter une petite ou une grande copropriété et avoir une version applicable à sa nouvelle réalité.

L'ouvrage traite des dispositions applicables à la vente d'immeubles à usage d'habitation applicables à la copropriété ainsi que les caractéristiques d'une copropriété construite par phase.

Une série d'articles pertinents du Code civil du Québec complète l'ouvrage avec les commentaires utiles à leur bonne compréhension.

Le guide terminologique a aussi été mis à jour. Le lecteur pourra s'y référer pour mieux comprendre le sens des mots utilisés et leur référence aux articles du Code civil du Québec concernés.



Maître Yves Papineau est avocat émérite au Barreau du Québec et lui-même copropriétaire.

Il est expert en matière de copropriété et en recours hypothécaire et est reconnu comme une autorité en ces matières. Son expérience à titre de praticien du droit, de conférencier, de médiateur, d'arbitre et de président d'assemblée assure le lecteur d'information pratique quant au droit de la copropriété et sa gestion.

Maître Papineau est aussi l'auteur de plusieurs ouvrages en matière de copropriété qui s'adressent tant aux avocats, notaires, administrateurs, gestionnaires qu'aux copropriétaires.

Ce manuel de gestion 3^e édition continue l'œuvre de M^e Marie Trudel, avocate à la retraite et de Monsieur André M. Benoît qui ont assuré les deux premières éditions.

Le Manuel de gestion constitue un outil pratique de gestion et d'interprétation de la loi à la portée des copropriétaires et des administrateurs de syndicats de copropriété qui ont à cœur la bonne gestion.

ISBN 9782896894987

6 po x 9 po

347.281.20

2020

470 pages

49,00 \$

wilsonlafleur.com

COMMANDE TÉLÉPHONIQUE

Du lundi au vendredi de 9 h à 16 h 15

514 875-6326

(Sans frais) 1 800 363-2327

LIBRAIRIE

445, boul. Saint-Laurent

Montréal (Québec)

H2Y 2Y7

COMMANDE EN LIGNE

wilsonlafleur.com

COMMANDE PAR TÉLÉCOPIEUR

514 875-8356

LES ROBINETS D'ARRÊT D'URGENCE

Les dommages occasionnés par l'eau sont la principale cause de réclamations en assurance habitation.



Qu'il s'agisse d'un oubli de fermer le robinet d'un appareil, de la condensation produite par un appareil de climatisation qui s'écoule dans les murs en raison d'une conduite obstruée, de tout autre conduit ou du chauffe-eau, l'eau est souvent à l'origine des réclamations.

L'intégration au réseau d'alimentation d'eau potable d'un robinet dit intelligent qui comprend un dispositif de fermeture automatique constitue l'un des moyens utilisés pour réduire le nombre de sinistres.

Il existe deux grands types de robinet : ceux qui contrôlent la fermeture en tenant compte du débit et/ou du temps d'écoulement, et ceux qui sont reliés à des détecteurs qui signalent une présence d'eau et génèrent la fermeture du robinet. Ces deux types de robinet sont généralement connectés à un téléphone cellulaire et à une centrale d'alarme. Ils fonctionnent à l'aide de piles, sont reliés au réseau électrique ou les deux.



HENRI BOUCHARD,
DIRECTEUR -
SERVICE TECHNIQUE
CORPORATION
DES MAÎTRES
MÉCANICIENS
EN TUYAUTERIE
DU QUÉBEC

Il est difficile de déterminer la meilleure des deux technologies, car elles offrent des moyens de contrôle différents. L'une des technologies permet de fermer le robinet lorsque le débit détecté sort de l'ordinaire ou la quantité d'eau consommée dépasse ce qui est considéré comme normal ou ajusté à un temps donné, ou les deux.

L'autre technologie, qui a recours à des détecteurs situés à des endroits stratégiques dans le logement (lave-vaisselle, lave-linge, chauffe-eau, salle de bains, etc.), détecte l'eau, produit un signal et ferme le robinet.

OÙ LES INSTALLER?

Il est fortement recommandé que ces robinets, à moins d'incorporer un dispositif manuel de fermeture, ne soient pas utilisés comme robinet d'arrêt principal.

Pour être efficaces, ces robinets doivent être placés à l'entrée de la tuyauterie d'alimentation dans le logement ou le condo. En cas de fuite, tout le réseau sera fermé, pas seulement le branchement auquel le robinet fait partie. Par ailleurs, le chapitre III, Plomberie, du Code de construction du Québec, exige qu'un ou des robinets d'arrêt soient installés à l'entrée du logement afin de l'isoler du reste du bâtiment.

potel
immobilier

Martin Potel, gestionnaire de copropriété
Téléphone : (514) 990-9078
Courriel : info@gestionnairedecopropriete.com
Territoire : Rive-sud de Montréal uniquement.

GESTA CONSEIL inc.
GESTION DE COPROPRIETES/CONDO MANAGEMENT

NOTRE EXPERIENCE
A VOTRE SERVICE

www.gestaconseil.com
info@gestaconseil.com

Desservant la grande région de Montréal

GESTIONNAIRES MEMBRES

HÉLÈNE WOODS *MBA*
Associée principale
(514) 616-6226

sequoia
GESTION IMMOBILIÈRE / sergic

Plus de **10** années
d'existence

Plus de **30** experts
à votre service

✉ 5160 Boulevard Décarie,
Montréal, QC H3X 2H9

✉ info@sequoias.ca
☎ +1 514-564-2200

www.sequoias.ca

GESTION ENTRETIEN LES ROBINETS D'ARRÊT D'URGENCE

Deux robinets seront nécessaires si le chauffage de l'eau est centralisé dans le bâtiment. S'il est produit par un chauffe-eau individuel situé dans le logement, un seul robinet installé sur la tuyauterie d'eau froide isolera celui-ci du reste du bâtiment.

Si le ou les robinets d'arrêt d'urgence sont installés à la place des robinets manuels, il est recommandé qu'ils puissent se fermer manuellement. Si le robinet ne permet pas de fermeture manuelle, il est suggéré de le poser en aval du robinet d'arrêt manuel existant.

QUELLES SONT LES NORMES À RESPECTER?

Au Québec, le chapitre III Plomberie interdit d'installer un élément de plomberie qui n'a pas reçu l'approbation d'un organisme de certification. De plus, les nouvelles normes visant le sans plomb sont maintenant en vigueur lorsque les produits utilisés entrent en contact avec l'eau destinée à la consommation humaine.

Les normes CSA B125.3 *Plumbing Fittings* pour les robinets de 1 po et moins et CSA B125.14 *Manually operated valves for use in plumbing systems* pour les plus grands diamètres doivent être respectées pour la partie du robinet qui entre en contact avec l'eau.

L'INSTALLATEUR

Au Québec, le propriétaire du bâtiment peut procéder à des travaux de plomberie dans son logement. Il peut donc installer lui-même le dispositif de fermeture d'urgence. Dans le cas des immeubles détenus en copropriété, ces travaux nécessitent généralement l'autorisation du conseil d'administration. Il est fréquent que la déclaration de copropriété oblige les copropriétaires à traiter seulement avec un entrepreneur en plomberie en règle. Avant de commencer les travaux, il faudra aussi bien identifier si le dispositif sera installé dans une partie commune ou privative de l'immeuble.

L'entrepreneur en règle cité dans le précédent paragraphe est un entrepreneur en plomberie membre de la CMMTQ (Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec) et détenant la sous-catégorie 15.5 - Entrepreneur en plomberie. De plus, plusieurs fabricants recommandent qu'un entrepreneur en plomberie effectue l'installation et certains peuvent même lier leur garantie à cette condition. □

FORMATION EN GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ

en partenariat avec le RGCQ

Gestion juridique de la copropriété
Gestion financière de la copropriété
Gestion technique du bâtiment de la copropriété
Gestion de la vie quotidienne de la copropriété
Fonds de prévoyance dans la gestion d'une copropriété



Programme en gestion de la copropriété

120 heures - 4 modules

Cours du soir

Formation en ligne



PROBLÈME DE FENÊTRE?

L'ALTERNATIVE AU
REMPACEMENT

LE GROUPE 
FENESTRA

MULTI-RÉSIDENTIEL
INSTITUTIONNEL
COMMERCIAL

REMISE À NEUF
PORTES & FENÊTRES

CALFEUTRAGE

ENVELOPPE DU BÂTIMENT

(514) 993-3333

groupefenestra.com