

COLLOQUE PRINTANIER DU RGCQ RENDEZ-VOUS EN AVRIL!

CONDOLIAISON

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

Vol. 18 | N°2 | Printemps 2017

**L'OACIO
ET LA COPROPRIÉTÉ**
UNE RÉFORME
LÉGISLATIVE
ATTENDUE

PETITES COPROPRIÉTÉS
VOS ASSEMBLÉES
GÉNÉRALES, ON
S'EN OCCUPE!

**CONDOS ET
DENSIFICATION
DES VILLES**
TROIS DÉPUTÉS
QUÉBÉCOIS
SE PRONONCENT

**ENTREVUE AVEC
RICHARD BERGERON**
CENTRE-VILLE
DE MONTRÉAL
**100 000
PERSONNES
DE PLUS
EN 2050**



JOIGNEZ-NOUS
SUR FACEBOOK

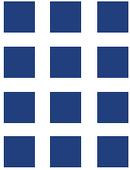


ENVOI DE PUBLICATION
CONVENTION # 42063014

4,95 \$

**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

LA POLITIQUE SE MÊLE DES CONDOS



LA COPROPRIÉTÉ est un dossier qui prend une tournure résolument politique. Dans le présent numéro, trois députés québécois et un membre du comité exécutif de la Ville de Montréal, soit Richard Bergeron, ont pris la mesure du phénomène et saisi l'opportunité d'en faire un enjeu politique, voire électoral.

Au centre-ville de Montréal, plus particulièrement dans l'arrondissement Ville-Marie et à Griffintown, les immeubles en hauteur à vocation mixte se construisent à profusion. Les condos font évidemment partie de l'équation. Il y a un engouement remarquable et indéniable dans ce secteur, qui voudrait voir sa population croître de 100 000 personnes d'ici 2050. L'heure est à l'apologie des villes un peu partout dans le monde, et plusieurs d'entre elles ont entamé un processus de densification.

Dans un autre ordre d'idée, j'annonce que le RGCC entrera par la grande porte de la Ville Lumière, le 26 avril prochain, alors que nous serons accueillis à l'hôtel de ville de Paris, pour y participer à un colloque qui traitera des *Regards croisés sur l'avenir de la copropriété*. Cet enjeu dépasse largement nos frontières, car la copropriété parle un langage universel. En tant que dignitaire cordialement invité, j'aurai le privilège d'y donner une conférence, laquelle traitera des perspectives d'avenir de la copropriété francophone dans le monde.

Cet événement est essentiellement rendu possible grâce à Planète Copropriété, une association créée en 2009 à Paris, dont je suis l'un des administrateurs. Il mettra en évidence plusieurs autres conférenciers réputés, tels l'avocat parisien Olivier Brane ainsi que l'expert judiciaire certifié en copropriété à Bruxelles, Jean-Pierre Lannoy. Tous deux sont également administrateurs de Planète Copropriété. Cette association est très connue en France. Son objectif : « la réalisation et le soutien de toute action concourant à l'amélioration de la performance énergétique, et tout ce qui peut contribuer à une démarche de développement durable dans une copropriété ». Je vous invite à en apprendre davantage sur Planète Copropriété à l'adresse Internet suivante : planetecopropriete.com.

Autre bonne nouvelle : la présidente et chef de la direction de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), Nadine Lindsay, nous a accordé une entrevue dans le présent numéro. Elle se joint aux nombreuses voix qui réclament une réforme législative sur la copropriété. Son discours est à la fois structuré et articulé. Il fait la preuve que l'OACIQ connaît très bien ce dossier. Et pour cause, puisque cet organisme a remis un mémoire au Groupe de travail sur la copropriété, en février 2010, dans lequel il a formulé ses propres recommandations visant la bonification du cadre législatif qui régit ce mode d'habitation.

En terminant, le magazine *Condoliaison* publiera, dorénavant, une foire aux questions récurrente. Ces questions porteront sur diverses situations vécues en copropriété. Vous pouvez d'ailleurs en lire des dizaines sur le portail condolegal.com. Elles sont accessibles par l'entremise d'onglets, dont ceux intitulés « Achat », « Syndicat » et « Vos droits », qui comportent chacun un sous-onglet intitulé « Questions/Réponses ». Plusieurs d'entre elles sauront vous interpellier, car elles sont très représentatives des scénarios souvent vécus en copropriété.

Bonne lecture!

Yves Joli-Coeur, avocat émérite
Secrétaire général du RGCC

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

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

MANON PLOURDE GESTIONNAIRE

GESTION VSP

LE GROUPE BONNIER INC.

ROLAND NACCACHE ET ASSOCIÉS SENCRL

B2 GESTION DE COPROPRIÉTÉS

CAISSE DES JARDINS DU CŒUR-DE-L'ÎLE

CIELLA

CONCILIE INC.

À LA CARTE GESTION CONDO

GESTION PATRICK SINCENNES INC.

PLOMBERIE AQUA VIVA

RÉNOVERT SOLUTIONS INC.

SOLARIUM INTERNATIONAL

BENJAMIN RICHARD CPA

BENOIT TREMBLAY (1979) INC.

GESTION IMMOBILIÈRE VESTA INC.

SÉCURITÉ AQUADÉTECT INC.

VIKING SOLUTIONS & CONSULTING INC.

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. Le RGCC tient tout particulièrement à remercier François G. Cellier, qui en est le rédacteur, ainsi que Hélène Joli-Coeur, Adrien Vallat et Laurent Émery, dont l'engagement indéfectible est remarquable dans la production de ce magazine.



www.rgcc.org

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

PARTIR SANS PAYER



J'ÉVOQUAIS, dans un numéro précédent, le phénomène des copropriétaires qui partent sans payer. Après avoir vécu 5, 10, 15 ou 20 ans dans le même immeuble, ils changent d'adresse, afin d'éviter d'avoir à débours des sommes d'argent astronomiques. Cela se produit lorsque plusieurs parties communes (ex. : toitures et fenêtres) arrivées à échéance sont sur le point d'être remplacées.

Ces copropriétaires s'évaporent dans la nature sans jamais avoir honoré leur juste part des charges communes (frais de condo), par le fait d'administrateurs qui les ont maintenues à un niveau ridiculement bas pendant des années, se privant ainsi d'un fonds de prévoyance suffisant. D'ailleurs, un certain nombre de copropriétaires deviennent administrateurs, afin de mieux contrôler les dépenses durant leur séjour dans un immeuble. Au moment opportun, eux aussi disparaissent avant qu'une cotisation spéciale ne leur tombe dessus. Malheureusement, ce sont les acheteurs suivants qui en font les frais.

Pourtant, comme le dit l'avocat émérite Yves Joli-Coeur : « Le concept du fonds de prévoyance repose sur un principe d'équité entre les générations de copropriétaires. On y accumule graduellement les sommes d'argent qui seront éventuellement requises, en vertu d'une approche dite d'utilisateur-payeur. En d'autres termes, ce ne sont pas seulement les copropriétaires présents lors des travaux qui doivent supporter ce fardeau financier », ajoute-t-il. Comme les copropriétaires précédents ont eux aussi profité du bien, ils doivent y contribuer à juste titre.

« Le fonds de prévoyance, c'est de l'argent gaspillé qui pourrait servir à autre chose », ai-je déjà entendu dans un reportage portant sur les copropriétés mal gérées. Je ne dis pas que tous les copropriétaires sont malhonnêtes et irresponsables, loin de là, seulement la gestion d'une copropriété sans vision entraîne son lot d'injustice. Et le prix à payer est habituellement élevé pour ceux qui doivent l'assumer.

Nous aborderons cette thématique dans le prochain magazine *Condoliation*. En attendant, je vous confirme que le présent numéro aura de quoi vous occuper. Je vous ai concocté un dossier qui traite de politique en copropriété. Vous pourrez également lire une série d'autres articles que j'ai soigneusement préparés, pour votre plus grand plaisir et bénéfice.

Bonne lecture!

François G. Cellier

Responsable des communications au RGCQ et rédacteur du magazine *Condoliation*

LA MISSION DU RGCQ

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

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

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

Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec

Téléphone : 514 916-RGCQ (7427)

Courriel : info@rgcq.org

Portail : www.rgcq.org

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

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



www.rgcq.org

CONDOLIAISON

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

VOL. 18 | N°2 | PRINTEMPS 2017



SOMMAIRE

- 03 Éditorial
- 04 Billet
- 07 La copropriété vue par nos parlementaires
- 08 Isabelle Melançon
Les condos sont une priorité dans Verdun
- 10 Carole Poirier
L'effet pervers des copropriétés indivises
- 12 Mario Laframboise
Oui à la densification cohérente
- 15 Richard Bergeron
Une stratégie pour l'arrondissement Ville-Marie
- 17 Réseau électrique métropolitain
Capital pour le centre-ville de Montréal
- 19 Le trafic se densifie dans la couronne nord
- 20 Garantie de construction résidentielle
Viser les immeubles en hauteur
- 23 L'OACIQ souhaite une réforme législative
sur la copropriété
- 25 Administration des petites copropriétés
On peut vous aider
- 26 Proposition d'outils pour petites copropriétés
- 27 Fusion de copropriétés
- 29 Foire aux questions
Testez vos connaissances
- 31 RGCQ Montréal
- 32 RGCQ Outaouais
- 33 RGCQ Québec
- 37 La diffamation en copropriété peut coûter cher
- 41 Préparer et gérer une assemblée
- 44 La science de la gestion
- 46 Colloque sur la copropriété francophone
Rencontre au sommet



Verrières I, II, III, IV et V.



Nos précieux conseils et notre savoir-faire vous sécuriseront.

Service de prévention et experts en sinistre internes.
Demandez une soumission d'assurance auprès de notre équipe !



 Lussier
Dale Parizeau
ASSURANCES • SERVICES FINANCIERS

1 855 526-5243
LussierDaleParizeau.ca/condo

NOTRE VOLONTÉ

SIMPLICITÉ, PERFORMANCE ET SÉCURITÉ

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

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

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

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

Charles-Émile Paiement, B. Sc.

Conseiller Développement des affaires

Représentant en épargne collective pour Desjardins Cabinet de services financiers inc.

514 521-2102, poste 7233222

charles-emile.y.paiement@desjardins.com

514 376-7676

1 877 335-7676

www.caisseducoeurdelile.com



Desjardins

Caisse du Cœur-de-l'Île

pour plus d'information, visitez le www.U31.ca

PROJET U31

Les condos vus par trois politiciens

Pour savoir comment trois politiciens du niveau provincial perçoivent la copropriété, *Condoliation* est allé les rencontrer. L'exercice s'est avéré fort intéressant, car il a démontré leur grande sensibilité face aux enjeux qui s'y trament.

PENDANT CES ENTREVUES, la densification des villes et municipalités au moyen des condos a été abordée, sans compter les transports collectifs, la congestion routière qui sévit dans les couronnes nord et sud de Montréal, les logements sociaux ainsi que le phénomène des copropriétaires vieillissants.

Condoliation s'est aussi entretenu avec Richard Bergeron, conseiller de la Ville – district de Saint-Jacques, membre du comité exécutif de la Ville de Montréal et responsable de la Stratégie centre-ville. Cet urbaniste de profession nous a brièvement expliqué comment il s'y prendrait pour densifier ce secteur, à moyen et long terme, notamment grâce à des constructions immobilières en hauteur au sein desquelles logeront entre autres des condos.

PRÉSENCE ACCRUE

La copropriété a véritablement explosé dans le paysage urbain québécois, raison pour laquelle elle doit faire l'objet d'une réforme législative dans les plus brefs délais. Ne pas admettre cette réalité pourrait signifier, à plus ou moins brève échéance, l'apparition de nombreuses problématiques dont les effets pourraient être dévastateurs.

La France est passée par là, elle qui doit composer avec au-delà de 100 000 copropriétés fragilisées. Cela représente plus de 15 % des 617 000 recensées dans ce pays, qui abritent 8 millions d'appartements. L'État français a dû investir des dizaines de millions d'euros, jusqu'à présent, pour les restaurer ou les reconstruire.

UNE RÉFORME QUI TRAÎNE

La ministre de la Justice, Stéphanie Vallée, a en main les données essentielles afin d'enclencher cette réforme législative. Après avoir annoncé qu'il y en aurait une, il y a un certain temps déjà, on n'en a plus entendu parler. Il faut savoir que le Comité consultatif sur la copropriété a remis au ministère de la Justice, en 2012, un rapport étoffé qui expose des constats et fait des recommandations, afin que la copropriété puisse se recentrer. Or, depuis près de cinq ans, quatre ministres de la Justice se sont succédé, mais toujours rien. Le dossier traîne en longueur, pourtant il n'y a plus une minute à perdre.



Copropriété dans Verdun

Isabelle Melançon en fait une priorité

Verdun est situé près du fleuve Saint-Laurent. Limitrophe à l'arrondissement de LaSalle, ce quartier englobe L'Île-des-Sœurs. Représenté au niveau provincial par Isabelle Melançon, députée du Parti libéral du Québec, Verdun compte actuellement 69 229 habitants.

LA DÉPUTÉE LIBÉRALE DANS VERDUN, Isabelle Melançon, est une femme volontaire. Avant et après sa victoire du 5 décembre 2016 dans cette circonscription, lors d'élections partielles qui ont eu lieu en novembre de la même année, elle a promis que la copropriété figurerait au sommet de ses priorités. Parfaitement consciente des besoins en ce domaine, elle s'est mise au travail sans plus attendre, afin que certains problèmes criants puissent être entendus à l'Assemblée nationale.

ELLE-MÊME COPROPRIÉTAIRE

« Je connais bien cette formule d'habitation collective, pour avoir été moi-même copropriétaire. Je sais comment elle fonctionne sur le plan administratif, et suis au fait des problématiques qui y sont vécues. Plus particulièrement dans Verdun. Les écueils sont multiples et il faut en parler », lance-t-elle d'emblée.

Pendant sa campagne électorale, cette politicienne a arpenté les rues de sa circonscription, avalé des kilomètres à pied et participé à plusieurs « assemblées de cuisine », dit-elle. Elle a pu y prendre la température et appris qu'à Montréal, cet arrondissement était le champion incontesté des immeubles convertis en copropriétés indivises. Le phénomène découle, la plupart du temps, du rachat de logements par leurs locataires.

EMBOURGEOISEMENT

Ces conversions sont très souvent perçues comme un embourgeoisement des villes, au détriment des locataires incapables d'accéder à la propriété. « En ce qui me concerne, je demeure convaincue qu'à Verdun, les copropriétaires et les locataires peuvent cohabiter, à la condition que les logements sociaux fassent partie de l'équation, et en nombre suffisant », pense Isabelle Melançon, qui s'est engagée à rehausser la barre à ce chapitre.

Pour y parvenir, elle a créé une table de concertation, il y a quelques mois, à laquelle s'assoieront David Lametti et Jean-François Parenteau, respectivement député fédéral et maire de Verdun, ainsi qu'Isabelle Melançon elle-même. L'objectif : discuter des enjeux qui préoccupent Verdun, dont la question du logement social. « Actuellement, leur nombre est insuffisant. Verdun en compte un peu moins de 8 %, alors que la moyenne se situe à 11,5 % ailleurs à Montréal », souligne-t-elle.



Isabelle Melançon, députée du Parti libéral du Québec

Les mises en chantier de copropriété, à Verdun (de 2010 à 2016), n'ont pas suivi une courbe linéaire :

Année	Nombre de mises en chantiers
2010	74
2011	124
2012	89
2013	22
2014	62
2015	66
2016	0

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

LES IMMEUBLES VIEILLISSENT

Isabelle Melançon est par ailleurs préoccupée par les copropriétés vieillissantes. « L'unique façon d'assurer leur pérennité passe par les fonds de prévoyance. Il s'agit d'une police d'assurance indéniable, que ce soit pour les propriétaires actuels ou futurs », insiste la députée. Mais il n'y a pas que le patrimoine bâti qui vieillit. Les copropriétaires aussi. Sur cette question, Verdun peut compter sur un CLSC proactif, qui intervient tant auprès des locataires que des copropriétaires, fait-elle remarquer. « Au point que le ministère de la Santé et des Services sociaux le cite en exemple, afin que les autres villes et municipalités s'en inspirent et l'adoptent comme modèle », d'ajouter Isabelle Melançon.

Néanmoins, quelques électeurs lui ont fait part d'un malaise concernant les copropriétaires en perte d'autonomie, qui ne veulent pas quitter leur condo, alors qu'ils ne sont plus aptes à y vivre. Le précédent numéro du magazine *Condoliation* en a abondamment parlé, expliquant, notamment, que ces personnes deviennent dangereuses pour elles-mêmes, ainsi que pour les autres qui se trouvent dans leur environnement immédiat.

TRISTE CONSTAT

Tout cela démontre que certains copropriétaires âgés ne reçoivent pas le soutien à domicile adéquat. Là-dessus, Isabelle Melançon imagine des scénarios, afin d'améliorer le service offert aux résidents, par exemple en rapprochant (à L'Île-des-Sœurs) les centres destinés aux prélèvements et aux tests sanguins.

« Je ne vais pas produire des dossiers à Québec pour les transporter ensuite à Verdun. Je m'appliquerai plutôt à faire le contraire. Ce n'est qu'ainsi que nous pourrions trouver des solutions appropriées dans divers domaines, dont la copropriété », affirme Isabelle Melançon. Celle qui, au cours des deux dernières années et demie, a été directrice de cabinet au sein des ministères de la Culture et des Communications, ainsi que de l'Enseignement supérieur, a ses entrées à l'Assemblée nationale.

Elle connaît les gens qui sont en place et sait à quelle porte cogner selon la thématique à traiter. Ne devrait-on pas, au contraire, centraliser le domaine de l'habitation à une même enseigne gouvernementale?

Actuellement, tout est disséminé dans plusieurs ministères. « Lorsque la ministre de la Justice, Stéphanie Vallée, aura confirmé que la réforme législative sur la copropriété est une priorité, nous pourrions dès lors étudier tout ça. Il faudra se poser la question à savoir qu'est-ce qui pourrait être rapatrié et où », nous précise Isabelle Melançon.

DENSIFICATION

Autre sujet chaud : la densification de Montréal, qui passe, entre autres, par la construction massive d'immeubles en hauteur qui abriteront des condos, ainsi qu'une utilisation accrue des transports collectifs. Or, l'aménagement d'un Réseau électrique métropolitain (REM), projeté par CDPQ Infra, une filiale de la Caisse de dépôt et placement du Québec, prévoit la construction d'une station à L'Île-des-Sœurs. « Mais encore faut-il que les gens s'y rendent. Plutôt que d'y aller en voiture, il faudrait les y conduire en navettes entièrement électrifiées », avance Isabelle Melançon.

Nul doute que pour elle, la copropriété fut un enjeu électoral, comme en témoigne sa propre démarche avant d'être élue. Reste à savoir quelle en sera la portée politique globale au cours des prochaines années, dans un contexte où les condos poursuivent leur poussée irrésistible. Il faudra bien qu'un jour ou l'autre, des actions concrètes soient déployées, afin d'assurer la pérennité d'un concept d'habitation qui a le vent en poupe. □

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

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

Nous offrons nos services à travers la province.

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

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



désormeaux
patenaude inc.

1312 rue Sherbrooke Est
Montréal, Qc H2L 1M2
514 522-2232, option 2

Hochelaga-Maisonneuve

L'effet pervers des copropriétés indivises

Le quartier Hochelaga-Maisonneuve (incluant Mercier) compte quelque 136 024 habitants. Au niveau provincial, il est représenté par la députée Carole Poirier, qui est également whip de l'opposition officielle en matière d'habitation.

L'INSTINCT POLITIQUE NE S'ACHÈTE PAS; il est inné. Tout comme l'esprit de synthèse et d'analyse. Carole Poirier est en accord avec ces énoncés, qu'elle met en pratique depuis 2008. Pour faire valoir ses arguments, tant au regard du logement social que de la copropriété divise et indivise, cette politicienne aguerrie n'est pas à court d'idées. Regard sur une visionnaire qui veut faire avancer les choses.

Carole Poirier, qui est elle-même copropriétaire à Québec, n'a jamais baissé la garde à propos des condos. Ces derniers représentent l'une des grandes préoccupations dans Hochelaga-Maisonneuve. Honnies par une frange rebelle de la population, certaines copropriétés en construction y ont été vandalisées. Certains nouveaux copropriétaires se sont eux aussi butés aux opposants à « l'embourgeoisement », qui leur ont souhaité la bienvenue en saccageant leur voiture.

ASCENSION RAPIDE

N'empêche, les copropriétés sont en croissance dans ce secteur, comme dans bien d'autres d'ailleurs. Tout a commencé au début des années 1990, lorsque des bâtiments industriels devenus vacants ont été convertis en condos. Une seconde phase de copropriétés mixtes a suivi. Des projets comme celui de la Place Valois en illustre un exemple phare. « Il s'y est construit 60 % de copropriétés et 40 % de logements sociaux (coopératives d'habitation) », informe Carole Poirier.

Les projets sur lesquels elle a travaillé ne font pas de discrimination. Sur le plan architectural, on ne peut y différencier les appartements locatifs des condos. « Par conséquent, ceux qui vandalisent les copropriétés s'en prennent aussi aux logements sociaux », déplore Carole Poirier. Cela n'empêche pas la lutte anti-embourgeoisement d'être à son comble depuis quelques années. Elle est orchestrée par des groupes pro-logements qui militent en faveur des plus démunis.

PRÉOCCUPATION

Mais selon la députée, un autre phénomène inquiétant guette son quartier, à savoir la conversion d'immeubles à logements locatifs en copropriété indivise. « Cette pratique



Carole Poirier, whip de l'opposition officielle en matière d'habitation

est légale, mais immorale, car elle participe à l'expulsion de locataires et à l'indexation du coût des loyers. D'ailleurs, ceux-ci ont passablement augmenté au cours des dernières années dans ce quartier. Il en a résulté une spéculation à la hausse, ce qui a aussi fait grimper le taux d'imposition des propriétaires fonciers », s'indigne Carole Poirier. Un autre important débat touche les logements sociaux abordables, dont les villes pourraient exiger l'inclusion pour toute copropriété neuve. Carole Poirier avait initialement déposé le projet de loi 194, en octobre 2014, qui en faisait la demande expresse. En vertu du projet de loi 122, qui vise à accroître l'autonomie et le pouvoir des villes, ces dernières devraient éventuellement disposer d'une telle prérogative, en plus d'établir leur propre pourcentage d'inclusion.

Cela dit, il subsiste un mythe tenace à propos des logements sociaux : certains copropriétaires ne souhaitent pas cohabiter avec des locataires, et encore moins avec des bénéficiaires de l'aide sociale. « Ce préjugé ne tient pas la route, car dans notre arrondissement, plusieurs locataires sont des jeunes familles qui, un jour, accéderont elles aussi à la propriété. Pour le reste, vivre en ville suppose une coexistence avec tout le monde », tranche Carole Poirier.

Les enjeux de la copropriété au Québec

FONDS DE PRÉVOYANCE

Dans un autre ordre d'idée, après avoir pris connaissance du rapport produit par le Comité consultatif sur la copropriété, qui a été déposé au ministère de la Justice en 2012, Carole Poirier en arrive au même constat que ses auteurs : la loi qui encadre les condos doit être revue, dont l'article 1072 du *Code civil du Québec*, qui traite du fonds de prévoyance. « Il y a un laxisme évident à ce chapitre, ce qui va faire très mal à long terme. À mon avis, l'existence même de certains immeubles risque d'être menacée », pense-t-elle.

Face à ce constat, Carole Poirier est intervenue personnellement auprès de la ministre de la Justice, Stéphanie Vallée, afin que des actions soient prises pour assainir le climat en copropriété divisée au Québec. « Elle m'a répondu : ça s'en vient, ça s'en vient. Mais comme dans bien d'autres dossiers avec elle, ça s'en vient, ça s'en vient », ironise la députée. Pour tout dire, rien n'a bougé depuis la remise du rapport du Comité consultatif sur la copropriété.

Évolution de la copropriété divisée dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve, de 2003 à 2014. Au total, on y dénombrait 3247 copropriétés divisées en 2014, ce qui correspond à 12 % des logements du quartier.

		Hochelaga Nombre	Maisonneuve Nombre	Total Nombre
Copropriétés divisées 2003		164	857	1021
Copropriétés divisées 2010	Conversions	297	714	1011
	Nouveaux	217	252	469
	Sous-total 2010	514	966	1480
Copropriétés divisées 2014	Conversions	139	370	509
	Nouveaux	52	185	237
	Sous-total 2014	191	555	745
	Total des copropriétés 2014	869	2378	3247

Source : Ville de Montréal, Rôle foncier 2014, traitement INRS- UCS 2016.

DÉSINTÉRÊT

« Il faut se questionner sur la réelle préoccupation des élus à l'égard de ce concept d'habitation collectif, et des conséquences qu'aura cette culture de l'indifférence à moyen et long terme », s'inquiète Carole Poirier, qui a elle-même allumé des voyants rouges à l'Assemblée nationale à ce sujet. La solution finale pour faire avancer les choses, croit-elle, consiste à créer un ministère de l'Habitation au Québec, au lieu d'éparpiller les compétences un peu partout au sein de l'appareil gouvernemental.

La copropriété pourrait-elle un jour devenir un enjeu électoral? « Peut-être pas, mais à tout le moins, nos politiciens devraient prendre des engagements électoraux, notamment au chapitre des règles de gouvernance qui doivent être renouvelées », estime Carole Poirier. La dernière plate-forme électorale du PQ portait, notamment, sur la rétention des familles à Montréal grâce à la densification. « Voilà une autre avenue sur laquelle devraient s'engager nos élus. »

« Malheureusement, nous ne sommes pas rendus là », d'ajouter Carole Poirier, qui se dit convaincue que la copropriété aura encore du chemin à parcourir, afin qu'elle soit réellement prise au sérieux et obtienne la considération qui lui revient. D'ici là, on peut toujours rêver. □

Multi-Prêts
COMMERCIAL
AGENCE IMMOBILIÈRE

VOTRE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ A BESOIN DE FAIRE DES RÉPARATIONS?

NOUS POUVONS LE FINANCER

Financement à la copropriété pour le fonds de prévoyance

Financement disponible à travers le Canada

Contactez-nous pour une soumission

Financements de 500,000\$ et plus

POUR TOUS VOS BESOINS DE FINANCEMENT MULTI-LOGEMENTS ET COMMERCIAUX

514.748.7738 X 25 | info@mpcommercial.ca | www.mpccommercial.ca

PMTROY
ASSURANCES ET SERVICES FINANCIERS

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

✓

pmtroy.com
1 866 780-0808

Basses-Laurentides

Faut-il densifier Blainville à tout prix?

Blainville se trouve dans les Basses-Laurentides, à 25 kilomètres au nord de Montréal. Au niveau provincial, ce territoire est représenté par Mario Laframboise, député de la Coalition Avenir Québec (CAQ). En date du 28 décembre 2016, on y recensait 57 739 résidents.

LE DÉPUTÉ DE BLAINVILLE, Mario Laframboise, s'interroge sur la réelle nécessité de densifier Blainville, mais également les autres territoires qu'il représente, soit Bois-des-Fillion, Lorraine et Sainte-Anne-des-Plaines. Depuis plusieurs années maintenant, la couronne nord de Montréal (et bien au-delà) est investie, massivement, par plusieurs promoteurs qui y construisent des condos. Malheureusement, le transport collectif ne suit pas toujours le rythme, pas plus que la logique derrière cette densification qui est parfois difficile à suivre, estime Mario Laframboise.

UNE VILLE DE MAISONS

Blainville accueille des centaines de maisons unifamiliales. « L'étalement urbain et la densification du territoire y sont maintenant chose faite. Par conséquent, pour appliquer les concepts TOD (Transit-Oriented Development) exigés par le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), il faudrait exproprier des quartiers entiers et les remplacer par des condos », fait remarquer Mario Laframboise, qui affirme ne pas être contre la densification, pour autant qu'elle soit cohérente.

« Cette densification imposée fait en sorte que désormais, on ne peut presque plus construire autre chose que des immeubles résidentiels en hauteur. Ces derniers poussent comme des champignons ici et là, à Blainville, car les espaces pour construire sont devenus rares. Mais quand on y regarde de plus près, on réalise que ces projets ne correspondent pas aux valeurs véhiculées par le TOD », constate Mario Laframboise.

BOUCHONS MONSTRES

Parallèlement à cette problématique figure l'autoroute 15, qui est engorgée matin et soir, ce qui n'est pas nouveau. Mais cette congestion gagne en étendue. Elle commence désormais à Saint-Jérôme, en direction de Montréal. Pendant ce temps, plusieurs gares promises sur la Rive-Nord se font toujours attendre, encore que l'Agence métropolitaine de transport (AMT) étudie, actuellement, la possibilité d'en aménager une à Mirabel.

Les aménagements TOD (Transit-Oriented Development) favorisent l'utilisation des transports collectifs.



Mario Laframboise, député pour la Coalition Avenir Québec dans Blainville

Les mises en chantier de copropriétés (à Blainville) ont progressé de 2010 à 2015. Elles ont ensuite connu une baisse non négligeable en 2016 :

Année	Nombre de mises en chantiers
2010	128
2011	146
2012	132
2013	186
2014	242
2015	307
2016	42

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Les résidents du Faubourg Boisbriand comptent parmi ceux qui attendent une gare depuis plusieurs années. Créé en 2005 et présenté comme un projet résidentiel axé sur le développement durable, ce quartier TOD est une véritable ville dans la ville. Une lueur d'espoir est apparue en 2012, lorsque l'AMT a mis sur pied un comité d'axe pour le corridor de l'autoroute A-15/Boisbriand. Ce comité a comme mission d'évaluer les besoins et la planification des « interventions », afin d'améliorer le transport collectif dans la couronne nord de Montréal.

« ON VEUT UNE GARE »

Le train de banlieue qui passerait au Faubourg Boisbriand « s'avérerait un moyen de transport tout à fait indiqué », afin que ce quartier puisse « livrer son plein potentiel », d'ajouter le communiqué. Malheureusement, ses résidents devront prendre leur mal en patience. Depuis la création du comité d'axe, rien n'a bougé.

« Le projet d'aménagement d'une gare a déjà été inscrit de façon très partielle dans l'un de nos programmes triennaux d'immobilisation, mais a été retiré depuis », nous dit Fanie St-Pierre, porte-parole à l'AMT. Pour expliquer ce constat, certains pensent que d'autres solutions de transport collectif ont peut-être été mises en place dans le milieu, ou que les changements de gouvernements auraient possiblement modifié les priorités. On nous signale, par ailleurs, que la construction d'une gare de train n'est pas une opération simple. Cela ne se fait pas en claquant des doigts.

MARLENE CORDATO CONFIRME

La mairesse de Boisbriand, Marlene Cordato, réaffirme que « le projet de gare est toujours important pour Boisbriand. Il fait partie de nos projets de développement sur la couronne nord. Cependant, il y avait également consensus pour aménager rapidement une voie réservée sur l'autoroute 15, tout en travaillant sur ce projet de gare, qui se voudra complémentaire à la voie réservée ». Bien que cette dernière soit dans les cartons, au moment d'écrire ces lignes, elle n'avait toujours pas été mise en service.

Précisons que le projet de loi n° 76, adopté le 19 mai 2016, a créé l'Autorité régionale de transport métropolitain (ARTM) et le Réseau de transport métropolitain (RTM), qui devraient entrer en fonction le 1^{er} juin 2017. Ces deux entités remplaceront l'AMT ainsi que les conseils intermunicipaux de transport.

« La loi modifie le modèle de gouvernance du transport collectif sur le territoire de la Communauté en distinguant trois paliers de responsabilités : politique (CMM), stratégique (ARTM) et opérationnel (Société de transport de Montréal, Réseau de transport de Longueuil, Société de transport de Laval et le Réseau de transport métropolitain) », précise la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

UNE LOI SPÉCIFIQUE POUR LA COPROPRIÉTÉ

Pour revenir à la copropriété, Mario Laframboise est d'avis qu'à l'instar de l'Ontario, ce type d'habitation devrait être encadré par une loi spécifique. « La copropriété est une formule intéressante pour se loger, mais à l'heure actuelle, tout le monde s'entend pour dire que les fonds de prévoyance insuffisants posent problème », mentionne-t-il.

Est-ce qu'il ne faudrait pas décider, une fois pour toutes, de réécrire la loi qui régit la copropriété québécoise? « J'estime que oui, car on est rendus là », affirme sans ambages Mario Laframboise. Sans l'ombre d'un doute, cette formule d'habitation constituera l'un des enjeux électoraux pour la CAQ, lors des prochaines élections provinciales. « Les condos sont omniprésents dans le paysage québécois. Il faudra bien qu'un jour, quelqu'un s'en occupe », conclut Mario Laframboise. □

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

ACCOMPAGNEMENT EN **5 étapes SIMPLES** **360°**

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

PLUS DE 50ans D'EXPÉRIENCE

EXPERTS EN RÉAMÉNAGEMENT & RÉNOVATION D'ESPACES COMMUNS

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

BESOIN DE FINANCEMENT?

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

GROUPE DARGIS


groupedargis@groupedargis.com

CONTACTEZ-NOUS
514-990-7773



VOTRE BÉTON EST-IL EN MAUVAIS ÉTAT?

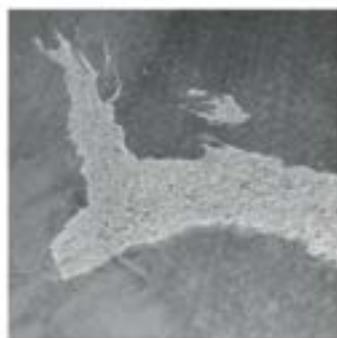
DÉLAMINATION



FISSURES



DÉTÉRIORATION



CONTACTEZ NOS EXPERTS!

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

**ENSEMBLE
POUR VOIR PLUS LOIN**

MAGMA
RÉFECTION DE BÉTON



Centre-ville de Montréal

100 000 PERSONNES DE PLUS EN 2050



Richard Bergeron
Conseiller de la Ville, district de Saint-Jacques
Membre du comité exécutif
Responsable de la Stratégie centre-ville

Montréal est tout feu tout flamme. Son centre-ville aspire à une densification accrue.

LES ÉLUS MUNICIPAUX stimuleront l'accroissement démographique sur ce territoire. En créant les aménagements qui transformeront la face même du centre-ville, ils pensent convaincre plus de gens d'aller y vivre, ce qui contribuera à freiner l'étalement urbain et augmentera les revenus en taxes. Le maire de Montréal, Denis Coderre, est catégorique : « le 21^e siècle est le siècle des villes ».

RUÉE URBAINE

En 2008, à l'échelle mondiale, le ratio des individus qui habitaient en ville a franchi les 50 %. « L'Organisation des Nations Unies (ONU) prévoit qu'en 2050, cette proportion atteindra 70 % », d'ajouter Denis Coderre. En clair, d'ici 2030, Montréal prévoit amener quelque 50 000 résidents de plus au centre-ville, pour atteindre les 100 000 en 2050. Ces projections feront le bonheur des promoteurs immobiliers, qui y écoulent leurs unités et réaliseront des affaires en or. Nul doute que le mouvement d'urbanisation planétaire est rentable pour ceux qui y participent.

Le document intitulé *Stratégie centre-ville*, qui décrit comment Montréal compte s'y prendre pour densifier ce secteur, plus particulièrement l'arrondissement de Ville-Marie et de Griffintown, est coiffé d'un slogan impératif : *Soutenir l'élan*. L'objectif : « orienter la croissance urbaine vers le cœur de la région métropolitaine en densifiant, prioritairement, le territoire du centre-ville ». L'accent sera mis sur l'attrait, l'animation, le dynamisme et l'accès, pour créer un endroit où il fait bon vivre, travailler, étudier et se divertir, précise *Stratégie centre-ville*. Le secteur dont on parle englobe aussi certaines zones du Plateau-Mont-Royal, de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et du Sud-Ouest.





AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Depuis 2008, le centre-ville de Montréal est dopé par les constructions immobilières, qui abritent entre autres des condos. Ce tableau démontre que la cadence n'a cessé de croître jusqu'en 2014.

Année	Nombre de logements
2008	750
2009	974
2010	1 121
2011	1 699
2012	1 871
2013	1 920
2014	3 559
2015	2 895
2016	2 509



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).



LA DENSIFICATION PAR LES CONDOS

Au cœur d'un environnement imaginé pour attirer des milliers de personnes, les condos joueront un rôle prépondérant. D'ailleurs, depuis 2007, Montréal a donné un vaste aperçu du sérieux de sa démarche à ce chapitre : quelque 177 projets immobiliers y ont été terminés dans Ville-Marie. Plusieurs d'entre eux ont une destination résidentielle. D'autres peuvent être mixtes et comporter des caractéristiques résidentielles ou non. Au total, cela donne 9 044 unités d'habitation. On y trouve entre autres des copropriétés, des logements locatifs et sociaux, ainsi que 1 572 chambres/logements pour étudiants. Précisons que ces statistiques sont compilées selon ce que les promoteurs déclarent à l'arrondissement.

En date du 13 janvier 2017, quelque 90 projets immobiliers ont obtenu un permis de construction. Ils totalisaient 6 430 unités résidentielles. Une trentaine d'autres projets immobiliers étaient à l'étude à pareille date dans Ville-Marie. Ils totalisaient pour leur part 2 318 unités résidentielles.

ÉVITER LES DÉRAPAGES

Mais la construction effrénée de condos au centre-ville pose une question fondamentale : comment assurer un développement immobilier résidentiel qui répondra, en tous points, aux besoins des personnes qui en seraient les acheteurs éventuels? « Peut-être qu'il se faisait n'importe quoi dans ce secteur, il y a 10 ans », lance Richard Bergeron, conseiller de la Ville, district de Saint-Jacques, membre du comité exécutif, responsable de la Stratégie centre-ville.

L'homme se souvient d'un projet résidentiel envisagé dans Griffintown, il y a quelques années, à l'époque de

l'ex-maire de Montréal, Gérald Tremblay. « C'était un mauvais projet. J'y étais opposé. Mais les concepts immobiliers proposés récemment se sont grandement améliorés », dit-il. L'un de ceux qui ont été très remarqués a été annoncé le 15 décembre 2016 par Le groupe Devimco, qui souhaite convertir l'ex-Hôpital de Montréal pour enfants en un complexe résidentiel et commercial.

Ce projet fait actuellement l'objet d'une analyse par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM). « Il comprendrait environ 1 400 appartements en copropriété ou locatifs, dont près de 120 logements sociaux, un hôtel, des commerces de proximité, des espaces à bureaux, un centre communautaire municipal, des espaces verts et un parc public. Le tout reposerait sur trois niveaux de stationnement souterrain. On y construirait 6 tours, dont la hauteur varierait de 20 à 32 étages (60 à 120 mètres) », précisait l'OCPM dans un communiqué diffusé le 6 février dernier.

« Il s'agit d'un magnifique projet qui démontre qu'au cours des deux dernières années, les promoteurs ont appris à travailler au centre-ville », constate Richard Bergeron. Là-dessus, on nous informe que dorénavant, la collaboration entre les promoteurs et la mairie serait très étroite, ce qui devrait donner naissance à plusieurs projets immobiliers fort intéressants, assure-t-on.

FLUCTUATIONS EN VUE

Cela dit, cette densification si chère à nos élus ne sera pas linéaire. Elle subira fort probablement des hauts et des bas. À preuve, après avoir connu une première vague de constructions résidentielles de 2004 à 2006, l'élan a ralenti par la suite. « Il s'y est bâti

entre 1 000 et 1 500 logements pendant chacune de ces années fastes. Cela ne s'était pas vu depuis 20 ans. Mais au pire de la déprime qui a suivi, une cinquantaine de logements, seulement, ont été mis en chantier », rappelle Richard Bergeron.

L'année 2008 a sonné la reprise. Ironiquement, cette période a coïncidé avec le début d'une crise économique mondiale, qui fut la pire depuis le krach boursier de 1929. « Quand quelque chose fonctionne, tout le monde se met à le faire. Néanmoins, nous sommes optimistes et pessimistes en même temps », philosophe Richard Bergeron, qui s'est longuement penché sur les ralentissements économiques de 1982, 1991 et 2008.

Lorsque l'économie se fragilise et devient précaire, les choses tournent évidemment au ralenti. Au Québec, la surproduction de copropriétés a également participé au frein des mises en chantier. Certaines grandes régions ressentent actuellement les contrecoups, dont Montréal et Québec, pour ne citer que ces exemples. Les condos à vendre y sont très nombreux. Néanmoins, le centre-ville de la métropole échappe encore à ce scénario.

Richard Bergeron souhaite tirer profit de cette conjoncture favorable, au centre-ville, pour mettre fin à « l'effet cycle » sur le plan économique. D'ailleurs, la Stratégie centre-ville souhaite atteindre cet objectif. Mais comment y arriver? « La Ville de Montréal devra intervenir ponctuellement. Facile à dire, mais peut-être plus difficile à faire », prend-il le soin d'ajouter. Quoi qu'il en soit, si les choses se déroulent comme prévu, la densification du centre-ville devrait être au rendez-vous. Seul l'avenir nous dira si les prévisions se seront avérées justes. □



Le Réseau électrique métropolitain

VITAL POUR LA STRATÉGIE CENTRE-VILLE

La construction du Réseau électrique métropolitain (REM) agirait comme une puissante locomotive pour le centre-ville montréalais. Ce projet serait piloté en partenariat « public-public » par CDPO Infra, une filiale de la Caisse de dépôt et placement du Québec.

NUL DOUTE QUE MONTRÉAL jubilerait à l'idée que le REM soit sur ses rails d'ici quelques années, car la convergence des transports en commun vers le centre-ville, pendant la période de pointe du matin, a atteint sa pleine capacité. Le REM participerait ainsi à une densification annoncée dans ce secteur.

Ce métro léger (entièrement automatisé) à la fois extérieur, souterrain et aérien ferait plusieurs arrêts au centre-ville, bonifiant ainsi les moyens de transport collectif que sont le train, le métro et l'autobus, dit-on. Le REM y serait en connexion directe avec la ligne bleue (stations projetées Bassin Peel, McGill et Édouard-Montpetit). Il parcourrait 67 kilomètres, comporterait deux voies et quatre antennes connectées au centre-ville.

CDPO INFRA RÉAGIT

Après avoir pris connaissance d'un rapport critique sur le REM, qui a été produit par la commission d'enquête du Bureau d'audiences publiques sur l'environnement (BAPE), CDPO Infra a réagi au moyen d'un communiqué de presse diffusé le 23 janvier dernier, dans lequel elle affirme d'emblée : « La commission fait

plusieurs omissions et erreurs concernant le REM, et elle déforme la réalité du modèle innovant de CDPO Infra. »

L'une des objections du BAPE consiste à dire que le REM n'est pas conforme au schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Longueuil, pas plus qu'avec les orientations du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), qui veut freiner l'étalement urbain, afin d'éviter d'hypothéquer d'autres terres arables. La limite sud du projet REM, où se trouverait la station Rive-Sud projetée, « est située à Brossard à l'intérieur de la zone d'affectation agricole », précise le BAPE. Or, les terres situées au sud de l'autoroute 30 sont protégées par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

Sur cette question, CDPO Infra estime qu'en affirmant que l'aménagement de la station Rive-Sud en territoire agricole « n'est pas justifié », le BAPE ignore, entre autres, « les présentations et documents détaillés déposés par CDPO Infra, et ne suggère aucune alternative réaliste pour l'emplacement de la station terminale ». Il s'agit du seul terrain capable d'offrir la superficie nécessaire à ses besoins, afin d'y installer les équipements qui sont requis, ajoute-t-on.



AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

PLAN DE COMPENSATION

Cela dit, cette société publique cherche une solution pour définir un « bon plan de compensation qui satisfera tout le monde, dont le gouvernement du Québec et l'Union des producteurs agricoles », précise Jean-Vincent Lacroix, porte-parole pour CDPO Infra.

Parmi d'autres objections soulevées, le BAPE indique que selon des études commandées par CDPO Infra, « la part du transfert modal de l'automobile vers le REM serait minime sur la Rive-Sud. La quasi-totalité de l'achalandage du REM proviendrait des usagers actuels du transport en commun, qui empruntent déjà le pont Champlain ».

Là-dessus, CDPO Infra fait valoir qu'à l'origine, les voies réservées aux autobus sur ce pont, qui ont été mises en service en 1978, devaient être temporaires. Depuis ce temps, plusieurs scénarios ont été étudiés, afin d'implanter un système léger sur rail (SLR). Mais rien n'en est ressorti. Il faut maintenant bouger, signale-t-on, car « le

Terminus Centre-ville est saturé. Les autobus peinent à le rejoindre, en raison de la circulation locale dans Griffintown », d'ajouter Jean-Vincent Lacroix. Quant au temps de parcours entre la Rive-Sud et le centre-ville, on nous dit qu'il ne prendrait que 15 minutes en REM.

En 2015, le gouvernement a demandé à CDPO Infra de se pencher sur deux projets, lesquels devaient relier la Rive-Sud au centre-ville ainsi que la Rive-Sud à l'aéroport de Montréal. Or, cette société publique a fait d'une pierre deux coups avec le REM, qui proposerait une liaison entre ces deux destinations sur un seul réseau. Rappelons que CDPO Infra souhaite commencer la construction du REM dès cette année, afin que les premières rames soient fonctionnelles à la fin de l'année 2020. □

EXPO DE VILLE-MARIE À DEMAIN

375 ANS D'ARCHITECTURE ET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN À MONTRÉAL

ÉVÈNEMENT GRATUIT DU 8 AU 12 SEPTEMBRE 2017
À LA PLACE DES ARTS
ENTRÉE PAYANTE POUR LA CÉRÉMONIE D'OUVERTURE
LE 7 SEPTEMBRE

BILLETS: rjv@rjvcom.com

WWW.EXPO375.COM

Programmation officielle



Partenaires Platine



Partenaires Or



Partenaires Argent



Partenaires Bronze



Québec

Montréal



Banlieues

MONTRÉAL EN DÉFICIT D'ATTRACTION

L'île de Montréal est encore et toujours en déficit d'attraction. Bien que d'un recensement à l'autre, l'attrait des couronnes nord et sud diminue au profit de la métropole, la banlieue demeure une destination de prédilection.

STATISTIQUE CANADA nous a récemment appris que de 2011 à 2016, l'île de Montréal a accueilli 55 000 résidents, ce qui représente une hausse de 3,3 % en comparaison du recensement précédent (1,7 %). Mais en contrepartie, les plus récentes données révèlent que 110 000 personnes ont préféré la banlieue.

L'Institut de la statistique du Québec (ISQ) en a rajouté par la suite, annonçant qu'en 2015-2016, dans les catégories des 0-14 ans et des 25-44 ans (que l'on associe aux jeunes familles), l'île de Montréal a perdu 13 521 personnes au profit du 450. Cette perte supplémentaire s'élève à 1 252 personnes, par rapport à l'année précédente.

PRUDENCE

Si spectaculaires soient-ils, ces chiffres doivent toutefois être interprétés avec prudence. Il faut savoir que de 2010 à 2015, les pertes migratoires dans ces mêmes groupes d'âges ont connu une baisse relativement constante. Tout compte fait, entre 2003 et 2015, elles sont passées de 20 699 à 12 269. Par conséquent, « Il est encore trop tôt pour affirmer qu'une nouvelle tendance à la hausse se dessine », nous dit Frédéric F. Payeur, démographe à l'ISQ.

Cela pourrait laisser croire, jusqu'à un certain point, que les différentes mesures instituées pour retenir les familles dans l'île portent leurs fruits. Mais selon plusieurs observateurs, elles demeurent insuffisantes. « Plusieurs jeunes couples âgés dans la trentaine ont encore tendance à choisir la banlieue, afin d'aller y élever leurs enfants, en raison d'une valeur des propriétés et des taxes foncières moins lourdes », lance l'avocat émérite Yves Joli-Coeur, également secrétaire général du RGCCQ.

CONGESTION

L'autre difficulté dans la couronne nord concerne la circulation dense aux heures de pointe. Les trains de banlieue sont bondés, si bien que l'autre option pour se rendre en ville demeure la voiture. Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) « établit des seuils minimaux de densité » aux municipalités du Grand Montréal, par la construction d'immeubles en hauteur, ce qui densifie aussi le trafic autoroutier.

« Ce manque de cohérence entre densification et transports collectifs fait en sorte qu'à Laval, par exemple, on assiste à la création de centres-villes où foisonne un milieu d'affaires grandissant », observe Yves Joli-Coeur. Une autre ville située dans les Basses-Laurentides, soit Boisbriand, accueille le complexe d'affaires District 23, qui mise sur un concept émergent appelé Géotravail. Au lieu d'aller s'engouffrer dans les embouteillages aux heures de pointe, il est désormais possible d'éviter ce cauchemar pour certaines personnes établies dans la couronne nord.

QUEL AVENIR POUR LE PATRIMOINE BÂTI?

Les décideurs devront aussi se pencher sur la pérennité du patrimoine bâti en copropriété, qui commence par l'établissement de frais de condo réalistes et non minimalistes, comme cela se voit trop souvent. Il faudrait aussi ajuster la fiscalité municipale touchant les bâtiments d'habitation collective, étant donné qu'ils rapportent davantage en recettes qu'un immeuble à logements locatifs du même acabit.

En contrepartie à cette mesure d'apaisement fiscal, les copropriétés visées auraient l'obligation d'amasser un fonds de prévoyance suffisant. On éviterait ainsi que ces immeubles deviennent vétustes, et que les assureurs ne veuillent plus les couvrir. Il va sans dire que l'éclosion des copropriétés en difficulté a commencé au Québec, ce qui requiert des mesures coercitives immédiates, sans quoi les tissus urbains dominés par les condos en souffriront avant longtemps. □



En 2005, la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) a créé le programme Accès Condos, qui offre une aide financière aux premiers acheteurs, et même à ceux qui sont déjà propriétaires, pour les inciter à « vivre et à demeurer à Montréal ». Les jeunes familles sont bien évidemment ciblées par ce programme.



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

Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs

VERS UNE COUVERTURE ÉLARGIE?



LE PRÉSIDENT de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), Stéphane Labrie, propose l'élargissement du Plan (obligatoire) de garantie des bâtiments résidentiels neufs, lequel est administré par Garantie de construction résidentielle (GCR). Cette suggestion a été faite en commission parlementaire le 17 février dernier. L'objectif : que tous les acheteurs résidentiels soient protégés, si la propriété neuve qu'ils ont acquise présente (entre autres) des défauts de construction.

AUCUNE PROTECTION

Rappelons que le Plan de garantie impose aux constructeurs d'assumer un certain nombre d'obligations, dont une construction conforme aux normes en vigueur. Pour l'instant, les maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en rangée sont couvertes par GCR. Les bâtiments multifamiliaux comprenant deux à cinq logements non détenus en copropriété divise (ex. : intergénérationnel, duplex et triplex) le sont également, ainsi que les bâtiments multifamiliaux détenus en copropriété divise (condos) comptant quatre parties privatives superposées ou moins. Les immeubles qui en comportent plus de quatre (superposées) ne sont pas pris en charge par GCR.

LA RÉALITÉ CHANGE

Il y a une vingtaine d'années, le gabarit des bâtiments assujettis au Plan de garantie était adapté au contexte d'alors. Mais depuis un certain temps, les copropriétés en hauteur ont fortement augmenté en nombre, par le fait d'une tendance à la densification des villes pour freiner l'étalement urbain. Par conséquent, les acheteurs sont beaucoup plus nombreux à choisir la vie en hauteur, au sein d'un condo qui coûte, bien souvent, le même prix qu'une maison unifamiliale. Pourtant, ils ne bénéficient pas d'une protection à l'instar des autres.

Cela dit, plusieurs experts pensent que la couverture aurait dû être totale dès le départ. En mars 1996, trois ans avant l'entrée en vigueur du Plan de garantie,



le 1^{er} janvier 1999, le Barreau du Québec a produit un mémoire dans lequel il exprimait de sérieuses réserves : « Comment expliquer au consommateur qui décide d'acheter une unité dans un édifice de cinq étages qu'il ne sera absolument pas protégé en vertu du Plan, alors que son voisin, qui opte plutôt pour une maison en rangée ou un condo dans un triplex, lui, le sera? Le projet soumis reflète la décision politique d'investir beaucoup plus au niveau curatif que préventif. »

« L'avenir passe assurément par une meilleure protection des consommateurs, qui devraient tous être couverts adéquatement par le Plan de garantie. Il est anormal qu'il n'en soit pas ainsi », estime pour sa part Yves Joli-Coeur, avocat émérite et secrétaire général du RGCQ. Mais pour que ce principe devienne applicable, il faudra déployer une volonté politique, afin que tous les acheteurs résidentiels dans le domaine du neuf soient traités équitablement. □

Garantie de construction résidentielle (GCR) sera l'un des commanditaires d'un colloque qui aura lieu le 11 mai prochain, à l'Hôtel Gouverneur Montréal (Place Dupuis), au 1415, rue Saint-Hubert à Montréal. L'événement est organisé par le RGCQ en partenariat avec l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC) et la Coalition d'aide aux victimes de la pyrrhotite (CAVP). On y abordera, entre autres, les problématiques humaines, économiques et techniques vécues par plusieurs acheteurs de condos au Québec.

Les participants peuvent s'inscrire gratuitement à ce colloque par le truchement du portail du RGCQ (dans la section intitulée « Activités et formations »).

GCR

DEUX ANS ET DES POUSSIÈRES PLUS TARD

« Garantie de construction résidentielle (GCR) a été lancée sur les chapeaux de roue. Ce fut une décision politique », résume Richard Décarie, vice-président Service aux consommateurs et Communication chez GCR.

CE PLAN DE GARANTIE OBLIGATOIRE, qui est destiné aux maisons, ainsi qu'aux copropriétés neuves comptant quatre unités superposées ou moins, est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2015. GCR en est l'unique administrateur.

La première phase du lancement consistait à créer les différents services dont GCR est aujourd'hui constitué. On a ensuite implanté l'ensemble des critères qui font partie de la nouvelle réglementation, afin que ce plan de garantie puisse mieux protéger les consommateurs. Puis, au début de l'année 2016, une nouvelle équipe de direction a été mise en place, ce qui a donné lieu à une séance intensive axée sur la planification stratégique. Cela aura permis à GCR une réorganisation complète, tant sur le plan structurel que sur le plan organisationnel.



PLACE AU COMITÉ QUALITÉ GCR

En juin 2016, l'entrée en vigueur du plan stratégique 2016-2019 a permis la création du Comité Qualité GCR, lequel vise à rehausser la qualité dans les constructions résidentielles au Québec. « Nous avons embauché des inspecteurs permanents pour visiter certains chantiers. Les sous-traitants n'ont pas été reconduits dans leurs fonctions », détaille Richard Décarie. En agissant ainsi, on voulait éviter les conflits d'intérêts potentiels.

Ces changements majeurs ont donné le ton. Pendant la seconde portion de l'année 2016, GCR a remarqué que la qualité des rapports d'inspection s'est améliorée. D'ailleurs, le programme d'inspection 2017 est issu des nouvelles orientations découlant du plan stratégique. Ses administrateurs ont adopté une ligne directrice qui repose sur la gestion des risques. GCR est convaincu qu'en misant sur la prévention, la qualité dans la construction résidentielle ne s'en portera que mieux.

AGIR DÈS LE DÉBUT

Cette nouvelle philosophie, qui consiste à intervenir en amont, a donné des résultats qui vont au-delà des espérances depuis deux ans. À preuve, « les réclamations sont en deçà des seuils établis par nos actuaires », se félicite GCR, qui devra néanmoins gagner en notoriété. Un premier sondage a révélé qu'en 2016, quelque 14 % seulement des répondants ont dit le connaître.

Il faudra donc s'investir à fond pour en augmenter la popularité. Mais comme GCR est un organisme à but non lucratif, pas question d'investir des milliers de dollars en publicité. On utilisera plutôt son site Web, qui sera entièrement rénové cette année. Facebook agira également comme un fer de lance, grâce à des mots clés qui circuleront sur les réseaux sociaux. L'objectif : aller chercher la clientèle là où elle se trouve.

Comme il l'a fait pendant son démarrage, GCR a amorcé sa troisième année d'existence à la vitesse grand V. À l'image d'un premier bilan somme toute favorable, ses administrateurs souhaitent que les prochains soient tout aussi concluants. Cela démontrera que ses actions portent leurs fruits, et que les résultats sont à la hauteur des attentes. □

VINCENT GAUDREAU C.d'A.A., FPA, CRM
COURTIER EN ASSURANCE DE DOMMAGES
VICE-PRÉSIDENT
3737, Crémazie Est, bureau 1001
Montréal QC H1Z 2K4
t 514 374-9944 x229 t 1 877 860-1412 f 514 374-2923
vgaudreau@gaudreauassurances.com
gaudreauassurances.com

Gaudreau
Assurances
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

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

Depuis 1997

ENTRETIEN *Le Chiffon Doré*

ENTRETIEN INTÉRIEUR ET EXTÉRIEUR
DE COPROPRIÉTÉS

On s'occupe de tout!

514-325-0825



ACCÈS À L'INFORMATION ET GESTIONNAIRES MIEUX ENCADRÉS



Nadine Lindsay, présidente et chef de la direction de l'OACIQ



Assise aux premières loges de la copropriété et du droit qui l'encadre, l'industrie du courtage immobilier souhaite que perdure la viabilité des condos au Québec. Dans ce contexte, Nadine Lindsay, présidente et chef de la direction de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), expose ses vues à propos d'une éventuelle réforme législative sur la copropriété.

Madame Lindsay, selon vous, quels sont les changements prioritaires à apporter dans le cadre de cette réforme?

Il faudrait, notamment, améliorer l'accès aux renseignements et aux documents pertinents lors d'une transaction. Les courtiers immobiliers, tout autant que les autres parties qui y sont impliquées, devraient pouvoir mettre la main sur ces informations sans difficulté. Or, il est souvent pénible d'obtenir une documentation valable et représentative, que ce soit de la part du copropriétaire vendeur ou du syndicat de copropriétaires. L'OACIQ souhaite donc que les copropriétaires, les acheteurs et leurs courtiers immobiliers puissent avoir accès à une information complète, mise à jour et disponible en temps utile.

Lors des consultations publiques sur la copropriété, qui ont eu lieu en 2012 à Montréal et à Québec, l'OACIQ a formulé ses recommandations en préparation d'une réforme législative sur la copropriété. Pourriez-vous nous en énumérer quelques-unes?

Nous avons proposé, entre autres, que le constructeur ou le promoteur d'une copropriété fournisse le plan de gestion d'actifs initial du bâtiment au syndicat de copropriétaires. Et que ce dernier soit tenu de le mettre à jour régulièrement. Nous suggérons, aussi, que le constructeur ou le promoteur procure une copie du certificat de localisation au syndicat de copropriétaires, et qu'encore là, ce document soit obligatoirement mis à jour périodiquement.

Il nous apparaît essentiel, par ailleurs, que les syndicats de copropriétaires soient dotés d'un carnet d'entretien. Il faudrait en outre que les informations consignées au registre comprennent, en plus de celles qui sont prévues au *Code civil du Québec*, une

note explicative à propos du Plan de garantie obligatoire des bâtiments résidentiels neufs, si la copropriété est couverte par cette garantie, ainsi qu'une étude de fonds de prévoyance. Ce registre devrait être facilement accessible aux copropriétaires, aux acheteurs et à leurs courtiers immobiliers. Nous sommes également d'avis que les syndicats de copropriétaires devraient être tenus de remplir le formulaire DRCOP (Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires), lorsqu'un copropriétaire vendeur ou son courtier immobilier en fait la demande. Ce DRCOP devrait entre autres contenir des informations de nature financière, afin qu'un acheteur puisse prendre une décision éclairée avant d'acquiescer un condo existant.

Vous êtes aussi partisane d'un meilleur encadrement des gestionnaires de copropriété?

Oui, car la saine gestion d'un immeuble contribue à augmenter la confiance du public, que ce soit pendant une transaction visant l'achat d'un condo, ou lorsque l'acheteur en devient le propriétaire. Cet aspect est essentiel au bon déroulement d'une transaction. L'OACIQ estime que les gestionnaires de copropriété, qui sont appelés à prendre part à des transactions immobilières, devraient être encadrés, afin que soient imposés, notamment, un code de déontologie et des prestations respectueuses de l'éthique.

Les courtiers immobiliers sont tenus d'observer les règles imposées par la *Loi sur le courtage immobilier* et l'OACIQ, l'organisme qui encadre leurs activités. Les gestionnaires de copropriété devraient être régis par un cadre similaire. L'OACIQ veille à ce que le travail des courtiers immobiliers et hypothécaires soit fait dans les règles de l'art. Les mesures prévues dans la *Loi sur le courtage immobilier*, ainsi que ses règlements, visent à garantir que le public fasse affaire avec des professionnels compétents, intègres et soucieux de protéger les intérêts des parties impliquées dans une transaction immobilière ou hypothécaire.

Sans prétendre qu'elle est l'unique responsable des problèmes vécus en copropriété, l'absence d'encadrement des gestionnaires de copropriété participe, néanmoins, au maintien d'importantes lacunes qui y sont parfois constatées, par exemple les fonds de prévoyance insuffisants, voire inexistantes. Bien évidemment, toutes les copropriétés ne sont pas affectées par une mauvaise gouvernance, mais il n'en demeure pas moins qu'il faudra s'y pencher pour recentrer celles qui sont à la dérive, afin d'assurer un avenir prometteur à la copropriété québécoise. □

SolutionCondo c'est :

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

Une équipe de plus de
50 professionnels
de la gestion

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

Plus de 10 000 unités
de condos sous gestion

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



Rabais de 25 %
offert aux membres du RGCQ
via le programme privilegescondo.com.

La solution pour la gestion
de votre copropriété



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

Gestion de Syndicats de copropriété
Évaluation de valeur assurable de copropriété

*Notre
expertise
et notre
intégrité*

*sauront
répondre
à tous vos
besoins.*



info@hpdg.ca / www.hpdg.ca

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

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

***Inspection Loi 122**

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



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

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



Administration d'une petite copropriété

COMMENT ÉVITER LE PIRE?

Les petites copropriétés qui ne préconisent pas la saine gestion dans leur immeuble, en raison d'une méconnaissance des règles ou par négligence, doivent faire face à plusieurs défis, dont celui de vivre sur du temps emprunté. Lorsque les difficultés surviennent, il peut s'ensuivre des conséquences extrêmement dommageables.

L'UN DES SCÉNARIOS les plus fréquemment observés au sein des petites copropriétés touche leur structure même. Plusieurs d'entre elles ignorent qu'un syndicat comprend deux organes, à savoir l'assemblée des copropriétaires et le conseil d'administration. D'autres maîtrisent mal les fonctions qui se rattachent à chacune d'elles. Si ces deux entités ne fonctionnent pas en conformité avec la loi, il sera impossible d'assurer une administration saine et fonctionnelle, laquelle repose sur des droits et obligations qu'un syndicat de copropriétaires doit assumer.

De même, plusieurs syndicats ne savent pas qu'à l'instar des grandes copropriétés, les petites doivent répondre aux mêmes impératifs légaux. À titre d'exemple, « il est essentiel d'avoir un registre, mais aussi de planifier, minimalement, une assemblée générale annuelle de copropriétaires », précise Christine Lutfy, notaire au cabinet de Grandpré Joli-Coeur.

BUDGET INEXISTANT

Cette juriste ajoute que certaines copropriétés n'ont prévu aucun budget annuel, si bien qu'elles ne peuvent pas prévoir leurs dépenses. Les charges communes (frais de condo) ne sont pas perçues. Lorsqu'il faut assumer des coûts, les copropriétaires sont invités à le faire ponctuellement, au fur et à mesure qu'ils se présentent. En temps normal, un budget permet d'établir combien chacun des copropriétaires doit contribuer aux charges communes, qui sont perçues périodiquement.

On voit aussi des petites copropriétés qui n'ont rien planifié côté travaux. Le fonds de prévoyance pour les financer est bien souvent insuffisant, voire inexistant. Pour pallier ce manque d'argent, les copropriétaires retiennent les services de sous-traitants à la pièce, pour procéder aux réparations les plus urgentes. En toute fin, ces actions improvisées et désordonnées coûtent plus cher, car la prévention et l'entretien de l'immeuble sont totalement absents.

Mais il y a pire encore : plusieurs petits syndicats embauchent des entrepreneurs au rabais. Il peut en résulter des travaux mal faits, ce qui hypothéquera davantage l'immeuble. Dans le cas d'une réfection de toiture ou du remplacement d'une fenestration, cela pourrait faire chuter la valeur de revente des condos, voire les rendre carrément invendables.

SILENCE RADIO

Les difficultés transactionnelles se verront accrues par l'absence d'une structure administrative, telle l'inexistence d'un registre ou de procès-verbaux d'assemblées, advenant qu'un syndicat n'en ait jamais tenu. « Ces copropriétés n'ont aucun historique à présenter. Lorsqu'elles doivent répondre aux questions d'acheteurs éventuels, c'est le silence radio », nous dit Christine Lutfy.

Cette situation augmentera le sentiment d'insécurité des acheteurs, par exemple si, après la transaction, un acquéreur devait faire face à une cotisation spéciale dont il n'avait pas été informé. Cela pourrait le placer en situation délicate sur le plan financier.

SORTIR DU MARASME

Comme leur copropriété n'a jamais été administrée dans les règles de l'art, au bout d'un moment, certains syndicats réalisent l'urgence d'agir. Mais ils pourraient avoir besoin d'aide pour ce faire. Le service de redressement pour petites copropriétés, offert par le cabinet de Grandpré Joli-Coeur, pourrait leur être fort utile. Il propose un accompagnement structuré visant à remettre une copropriété sur ses rails. Ce service comprend entre autres la création d'un registre, ainsi qu'une analyse de la déclaration de copropriété, afin d'apporter les ajustements nécessaires.

Les syndicats de copropriétaires seront également sensibilisés à l'importance d'assurer leur immeuble pour sa valeur à neuf. On veillera, aussi, à ce que les informations contenues au Registraire des entreprises du Québec soient exactes et mises à jour annuellement. Ne pas le faire exposera les syndicats fautifs à des amendes majorées, en vertu de l'adoption du projet de loi 116, le 7 décembre 2016.

Malheureusement, même si une copropriété se trouve dans un état précaire, faute d'avoir été gérée par un syndicat qui se respecte, cela ne suffit pas toujours à convaincre les copropriétaires d'adhérer au gros bon sens. « Il faudra graduellement en arriver à changer les mentalités », suggère Christine Lutfy, car la copropriété québécoise est résolument arrivée à la croisée des chemins. □



Services Immobiliers Bond

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

ÊTES-VOUS BIEN ADMINISTRÉS?

« Tenez-vous des assemblées annuelles où sont invités tous les copropriétaires? Avez-vous mis en place un conseil d'administration qui s'occupe des affaires courantes de l'immeuble?

Adoptez-vous un budget pour les dépenses communes du syndicat? »

CES QUESTIONS ET BIEN D'AUTRES ont été posées par Christine Lutfy, notaire au cabinet de Grandpré Joli-Coeur, à l'occasion d'une conférence donnée le 12 février dernier à l'ExpoHabitation de Montréal (Stade olympique). Ceux qui y ont répondu par la négative sont invités à revoir leur façon de faire, afin d'éviter les mauvaises surprises.

Les règles administratives d'une copropriété peuvent paraître complexes, à certains égards, mais elles sont vitales pour son bon fonctionnement. Voici donc, en format résumé, le mode d'emploi qui permettra la saine gestion d'un immeuble détenu en copropriété.

POURQUOI UN CONSEIL D'ADMINISTRATION?

Il faut savoir, d'emblée, que la publication d'une déclaration de copropriété coïncide avec la création d'un syndicat de copropriétaires. Celui-ci est constitué de deux organes, soit le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires.

Parmi les tâches qui incombent au CA figurent :

- La proposition et l'adoption d'un budget, qui comprend un fonds de prévoyance suffisant;
- La perception des frais de condo;
- La signature des contrats du syndicat;
- La souscription à une assurance qui couvrira l'immeuble pour sa valeur à neuf;
- L'embauche du personnel nécessaire à la gestion courante de l'immeuble;
- La mise à jour et la conservation des registres de la copropriété.

Le CA doit se réunir aussi souvent que les affaires du syndicat l'exigent.

Parmi les tâches qui reviennent à l'assemblée des copropriétaires se trouvent :

- L'élection des nouveaux membres du CA;
- L'adoption et la modification des règlements;
- L'approbation de certaines décisions, par exemple les modifications à la déclaration de copropriété, les travaux à faire dans les parties communes et les transactions immobilières du syndicat.

Les assemblées de copropriétaires doivent avoir lieu au moins une fois l'an.



Christine Lutfy
Notaire chez
de Grandpré Joli-Coeur

PERSONNE MORALE

Comme un syndicat est une personne morale soumise à la *Loi sur la publicité légale des entreprises*, il doit s'immatriculer au Registraire des entreprises du Québec, et mettre à jour (une fois l'an) les informations qui y sont déposées.

COMMENT ASSURER L'IMMEUBLE?

Le syndicat a un intérêt assurable dans un immeuble. Le produit auquel il souscrit doit, en cas de sinistre, couvrir la valeur à neuf du bâtiment. Cette dernière correspond à la somme qu'il faudrait déboursier pour reconstruire la copropriété tout entière. Un syndicat doit également souscrire une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile, ainsi que celle des administrateurs. Mais l'obligation d'assurance dans une copropriété ne s'arrête pas là. Les copropriétaires doivent également être couverts pour les améliorations qu'ils ont apportées à leur partie privative, leurs biens meubles et leur responsabilité civile. Cette règle est habituellement inscrite dans les déclarations de copropriété.

LE REGISTRE : PIERRE ANGULAIRE

Artère vitale d'une copropriété sans laquelle il est difficile de s'y retrouver, le registre a lui aussi une valeur identitaire non négligeable, non seulement pour le syndicat, mais également pour son immeuble. Il comprend notamment :

- Les noms et les coordonnées de chaque copropriétaire et locataire;
- La déclaration de copropriété;
- Les procès-verbaux des assemblées de copropriétaires, ainsi que ceux des réunions du CA;
- Les résolutions écrites et signées par tous ses membres;
- Les plans et devis de l'immeuble tel que construit;
- Les états financiers de la copropriété;
- Les contrats auxquels le syndicat est partie;
- Les baux consentis par les copropriétaires;
- Tout autre document relatif à l'immeuble et au syndicat.

La mise à jour du registre est primordiale, dont celle qui concerne les noms et adresses des copropriétaires et des locataires.

DÉCLARATION D'IMPÔT

Tout syndicat est en principe exonéré d'impôt, encore qu'il produise des déclarations annuelles pour les sommes accumulées dans ses comptes. Au niveau fédéral, le formulaire (CO-17.SP) à remplir concerne les sociétés à but non lucratif. Quant au niveau provincial, le formulaire T2 touche les revenus des sociétés.

Le cabinet d'avocats et de notaires de Grandpré Joli-Coeur offre un service de redressement pour copropriétés.

Pour en savoir plus, on peut s'adresser à Christine Lutfy, notaire, au 514 287-9535. □



LA FUSION DE COPROPRIÉTÉS : UN SUJET D'ACTUALITÉ

Au cours des trois dernières décennies, le Québec a vu la copropriété prendre un essor inégalé, les projets se multipliant à un rythme soutenu.

Par Émery Brunet, notaire, de Grandpré Joli-Coeur

DANS CE CONTEXTE toujours changeant, les promoteurs sont soumis aux impératifs du marché immobilier, qui peuvent influencer le développement d'un projet et sa structure juridique. Par conséquent, il arrive qu'un projet donne lieu à l'existence d'une multitude de syndicats. Et plus il se trouve de syndicats, plus nombreuses et complexes sont les tracasseries administratives : réunions des conseils d'administration, assemblées de copropriétaires, perception de charges communes et transferts entre les différents paliers de syndicats, etc.

LA QUESTION SE POSE AINSI DE SAVOIR SI DE TELS PROJETS PEUVENT FAIRE L'OBJET D'UN GROUPEMENT, DONC D'UNE FUSION DE COPROPRIÉTÉS

Le phénomène est nouveau au Québec, et peu de notaires se sont aventurés à développer une telle prestation de services. À cet égard, il faut préciser que les bases juridiques sont

inexistantes : rien n'est prévu dans le *Code civil du Québec* pour faciliter le regroupement de copropriétés, mais rien ne l'interdit non plus. Le Comité consultatif sur la copropriété a émis en 2012, dans son rapport au ministère de la Justice, des recommandations visant à ce qu'une éventuelle réforme du droit de la copropriété divise spécifiquement des dispositions propres à la fusion de copropriétés. Cependant, cette réforme se fait cruellement attendre.

Dans l'intervalle, il faut faire preuve d'imagination et de créativité pour procéder à une fusion de copropriétés. C'est ce défi des plus stimulants que nous avons relevé chez de Grandpré Joli-Coeur, avocats et notaires, au cours des deux dernières années. Nous avons en effet développé pour nos clients une méthode et une démarche qui rendent possible le résultat souhaité, au prix d'efforts raisonnables de la part de toutes les parties impliquées.

LES CONTEXTES FAVORABLES À UNE FUSION DE COPROPRIÉTÉS

De manière générale, certains indicateurs permettent de déceler des contextes appropriés pour une fusion. D'abord, les bâtiments des copropriétés qui désirent fusionner se trouvent généralement à être voisins les uns des autres. Ils comprennent entre 2 et 10 unités chacun. Ils ont été construits à peu près en même temps, par le même promoteur, et leur architecture est similaire. Ensuite, il existe un ratio élevé de syndicats pour le nombre d'unités que totalisent les bâtiments des différentes copropriétés. Finalement, chacun des syndicats a très peu de services (gym, piscine, terrain de tennis, etc.) à gérer de manière individuelle.

Malgré la présence de tels indicateurs, il conviendra de consulter un notaire pour s'assurer qu'une fusion de copropriétés est appropriée, avant d'en vanter les mérites à vos coadministrateurs et voisins! En effet, malgré la présence de certains indicateurs, la fusion pourra ne pas s'avérer bénéfique ou pertinente pour tous les ensembles de copropriété.

Par ailleurs, il peut se trouver des situations où une fusion s'impose naturellement : ce sera le cas si plusieurs copropriétés distinctes sont gérées comme une seule copropriété. Ici, la fusion corrigera une irrégularité d'envergure : la structure de gestion au quotidien ne correspond pas à la structure juridique du projet. Des conséquences graves pourraient en résulter, ne serait-ce qu'en matière d'assurance. En cas de sinistre, l'assureur de la copropriété pourrait nier devoir payer quelque indemnité que ce soit sur la base du fait que la structure juridique du projet ne lui a pas été révélée adéquatement.

LAISSER ENTRER LA LUMIÈRE DANS VOTRE VIE !



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

INSTALLATION - REMPLACEMENT - RÉPARATION

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



Tunnel de lumière



Un coin repas sans fenêtre dans la clarté



Le soleil dans votre douche



Un aménagement sous-toit bien lumineux



Toute la lumière dans l'espace de vie

La référence au Québec depuis plus de 20 ans.

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

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

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

Contactez notre équipe pour une estimation gratuite!



VISITEZ NOTRE SITE
WWW.CIELLA.CA

514 MON-CIEL (866-2435)
Courriel: info@ciella.ca



LES AVANTAGES D'UNE FUSION DE COPROPRIÉTÉS

C'est par la réduction des structures de gestion qu'une fusion produira les avantages recherchés. Ainsi, la copropriété résultant de la fusion n'aura qu'un seul conseil d'administration et qu'une seule assemblée des copropriétaires. La tâche des administrateurs sera simplifiée : une seule déclaration annuelle à produire au Registraire des entreprises du Québec, une seule déclaration d'impôt annuelle à remplir, une seule police d'assurance à renouveler, un seul budget à préparer, seulement deux comptes de banque à concilier, etc. Qui plus est, pour les différents contrats à octroyer (aménagement paysager, déneigement, etc.), il y aura un seul donneur d'ouvrage, et les contrats seront confiés pour un plus grand ensemble immobilier. Tout cela pourrait se traduire par des économies, ouvrant la voie à une réduction potentielle des charges communes mensuelles.

Finalement, pour les copropriétés qui sont administrées comme une seule, la fusion régularisera une situation problématique.

LA FUSION, CET IDÉAL (DIFFICILE) À ATTEINDRE?

Si le processus juridique menant à un regroupement de copropriétés est complexe, il n'est certainement pas impossible.

Au-delà des actes juridiques qu'il faut rédiger se pose la question de savoir comment les copropriétaires consentent à une telle opération. Au sein de la communauté juridique, les avis sont partagés : pour certains, le consentement peut s'exprimer en assemblée, et ce vote doit être *unanime*, pour d'autres, ce consentement doit également être exprimé dans l'acte procédant à la fusion des copropriétés, au moyen de la comparution de *tous* les copropriétaires. Si le consentement unanime fait consensus, c'est la manière d'exprimer ce consentement qui fait l'objet d'un débat.

Une chose est toutefois certaine : pour procéder à une fusion de copropriétés, il faut un contexte approprié, des copropriétaires ayant la volonté de se regrouper, des administrateurs motivés à participer au processus, et un juriste expérimenté en la matière. □

- 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. : 514 519-1573
info@cossettetouchette.com



cossettetouchette.com



Éric St-Pierre
Gestionnaire de condo
et immobilier

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

LES QUESTIONS QUI TUENT

Condoliation propose une foire aux questions qui touche les petits ensembles détenus en copropriété. Ces questions illustrent des problématiques qui y sont fréquemment vécues.

Question 1 – La déclaration de copropriété interdit les chiens dans notre immeuble, mais plusieurs copropriétaires en ont un. Que faire?

Réponse : Il faut savoir si les copropriétaires souhaitent réellement la présence de chiens dans l'immeuble. Pour en avoir le cœur net, les administrateurs devront proposer un amendement à la déclaration de copropriété, permettant qu'ils y soient admis, après quoi l'assemblée des copropriétaires procédera à un vote. S'il est favorable, c'est-à-dire qu'il obtient la majorité requise, la présence de chiens sera dès lors permise.

Ainsi, le conseil d'administration pourra instituer des balises afin d'encadrer leur présence, par exemple en ce qui a trait aux questions d'hygiène dans les parties communes. Par ailleurs, certaines espèces canines jugées nuisibles pourraient être interdites dans la copropriété, de sorte que l'ensemble des copropriétaires obtiennent satisfaction.

Question 2 – Nous sommes cinq copropriétaires dans l'immeuble. Or, notre administrateur se comporte comme un dictateur. Y a-t-il moyen de remédier à cette situation?

Réponse : Les copropriétaires peuvent contrôler leur destinée. Encore faut-il qu'ils le veuillent vraiment. Advenant que des administrateurs enfreignent les règles auxquelles ils sont soumis, un processus de destitution peut être enclenché. Deux options sont sur la table : convoquer une assemblée extraordinaire ou attendre la prochaine assemblée générale annuelle, afin d'élire d'autres personnes au sein du conseil d'administration. Malheureusement, dans bien des cas, ceux qui se disent insatisfaits des administrateurs en place ne font rien pour changer la situation. Il en résulte le maintien d'un climat intenable dans une copropriété.

Question 3 – Est-ce qu'un syndicat peut obliger les copropriétaires à effectuer des tâches ménagères?

Réponse : Non, un syndicat ne peut pas imposer de telles obligations, encore que certains administrateurs préconisent cette approche pour le lavage des

vitres, le nettoyage des escaliers intérieurs ou l'arrachage des pissenlits, pour ne citer que ces exemples. Cela dit, il faut savoir que les copropriétaires, voire les administrateurs ne sont pas tenus d'exécuter ces tâches. Néanmoins, un syndicat de copropriétaires pourrait prévoir une indemnité au budget, qui serait payable à ceux qui acceptent de les assumer. Mais attention : les travaux qui requièrent des compétences particulières doivent être réalisés par une main-d'œuvre qualifiée.

Question 4 – Est-ce que dans les petites copropriétés, les règles sont les mêmes que dans les grandes?

Réponse : La loi ne précise pas ce qu'est une petite ou une grande copropriété. En d'autres termes, les règles sont les mêmes pour tous. Cependant, il arrive que des petites copropriétés fassent preuve de laxisme sur le plan administratif. Leur conseil d'administration ne respecte pas l'ensemble des lois qui régissent la copropriété, par exemple en ce qui a trait à la mise en place d'un registre complet (ex. : noms et adresses des copropriétaires), ainsi qu'à la tenue des assemblées générales de copropriétaires.

Les administrateurs peuvent également négliger de faire respecter le règlement de l'immeuble, ne pas mettre à jour les informations du syndicat au Registraire des entreprises du Québec, voire ignorer les signes avant-coureurs d'une partie commune qui arrive à échéance. Bien souvent, après plusieurs années d'administration à la « bonne franquette », le temps fait son œuvre, si bien que les copropriétés négligentes doivent en payer le prix.

Question 5 – En tant que copropriétaire, je souhaite qu'un fonds de prévoyance adéquat soit créé dans mon immeuble. Malheureusement, les autres ne l'entendent pas ainsi. Que puis-je faire?

Réponse : La loi prévoit que : « La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5 p. 100 de leur contribution aux charges communes. » Ce pourcentage est généralement inadéquat, raison pour laquelle il est fortement recommandé de réaliser une étude de fonds de prévoyance, ce qui permettra un calcul approprié des sommes à y verser.

Les copropriétés dont le fonds de prévoyance est inexistant, ou dont le montant est non conforme à l'étude de fonds de prévoyance, ne respectent pas les règles établies. En pareille situation, un copropriétaire serait en droit d'exiger que ses administrateurs corrigent la situation. Il sera d'autant plus convaincant s'il leur oppose l'article 1071 du *Code civil du Québec*, qui stipule ce qui suit : « Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance, liquide et disponible à court terme, affecté uniquement à ces réparations et remplacements. Ce fonds est la propriété du syndicat. » □

**ST-PIERRE
& ASSOCIÉS**

SCIENCE DU BÂTIMENT

INSPECTION FAÇADES ET PARCS DE STATIONNEMENT

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

UN SERVICE DE PREMIÈRE QUALITÉ

- Inspection
- Rapport avec recommandations
- Certificat de sécurité



514.596.1992 • www.stpierreassocies.com

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

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



SEQUOIA

GESTION IMMOBILIÈRE INC. - PROPERTY MANAGEMENT

LE SPÉCIALISTE DE LA COPROPRIÉTÉ

SAVOIR-FAIRE - RIGUEUR - INTÉGRITÉ

ÉQUIPE BILINGUE

GESTION IMMOBILIÈRE
www.sequoias.ca

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



- 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



Colloque printanier 2017

L'administration d'une copropriété

Diplomatie et fermeté sont de mise

LA NOTION DU BIEN-VIVRE ENSEMBLE devrait être une priorité dans un immeuble. Cela est encore plus vrai en copropriété, où des collectivités de copropriétaires doivent apprendre à composer les uns avec les autres. Véritable microcosme sociétal au sein duquel cohabitent des personnalités différentes, un syndicat a souvent maille à partir avec certains individus qui en font partie.

UNE LOURDE TÂCHE

Le colloque printanier 2017 du RGCQ traitera de ces questions délicates, dans le cadre d'une thématique qui porte sur *La gestion autonome des copropriétés*. Cette formule est préconisée par une majorité de syndicats de copropriétaires au Québec, dont l'assemblée élit des administrateurs bénévoles qui ont de très lourdes responsabilités. Outre les tâches techniques et plus simplistes auxquelles ils doivent s'astreindre, leur principale difficulté consiste à gérer la nature humaine.

C'est ce que constate Ludovic Le Draoullec, avocat en droit de la copropriété au cabinet de Grandpré Joli-Coeur, qui animera, pendant ce colloque, une conférence intitulée *Vivre et fonctionner ensemble*. « La gestion des relations entre les administrateurs et les copropriétaires se trouve au cœur du débat », souligne-t-il. Aborder les situations potentiellement explosives avec diplomatie, tact et fermeté évitera qu'une situation dégénère et prenne la mauvaise direction.

RIGUEUR ET SAVOIR-FAIRE

À titre d'exemple, comment doit-on s'y prendre pour recadrer un copropriétaire qui ne respecte pas le règlement de l'immeuble, sans pour autant créer un effet domino conflictuel avec l'ensemble des copropriétaires? « On doit faire appel à la rigueur pour y parvenir, ce qui implique un savoir-faire, d'opposer la loi aux récalcitrants et d'être bien préparé. Des règles bien établies dans un contexte respectueux amènent, systématiquement, la sérénité au sein d'un groupe. Les copropriétaires sont dans cette dynamique et c'est, selon moi, le meilleur moyen d'atteindre cet objectif de respect que nous souhaitons tous », d'affirmer Ludovic Le Draoullec.

Pour tout dire, une copropriété doit être administrée en suivant les règles du gros bon sens. Cela se résume, ni plus ni moins, à préconiser la main de fer dans un gant de velours. □

Pour participer au colloque printanier 2017 du RGCQ, contacter le 514 916-7427, poste 1.

La gestion autonome des copropriétés

8 avril 2017 – Hôtel Sandman, Longueuil

Programme

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

9 h – 9 h 15 **Discours d'ouverture**

9 h 15 – 10 h 15

L'administrateur au cœur de l'autogestion : responsabilités, pouvoirs et organisation

Choisir l'autogestion, c'est confier aux administrateurs tous les aspects de la gestion de la copropriété. Quels sont les avantages et les inconvénients d'une gestion autonome par rapport à une gestion professionnelle? Quels sont les responsabilités et les pouvoirs des administrateurs? Peuvent-ils être rémunérés et comment en définir le juste niveau? Cette conférence va aussi aborder la préparation, la tenue et le suivi des réunions du conseil d'administration et de l'assemblée générale.

10 h 15 – 10 h 30 **Pause-café**

10 h 30 – 11 h 30

La gestion humaine de la copropriété : vivre et fonctionner ensemble

L'autogestion fait reposer sur les épaules des administrateurs la responsabilité d'assurer l'harmonie de la copropriété. Ils doivent faire face aux conflits interpersonnels et assurer le bon fonctionnement de la communauté. Pour ce faire, la maîtrise et la bonne application de la déclaration de copropriété sont indispensables. Cette conférence est consacrée à la gestion humaine et à la connaissance des règlements d'immeuble et des majorités requises en assemblée.

11 h 30 – 12 h 15

Les outils pratiques en soutien à une autogestion réussie

En autogestion, les administrateurs doivent élaborer eux-mêmes les outils et les processus permettant d'organiser le fonctionnement et le suivi des échéances en copropriété. Nous vous présenterons les différents outils informatiques qui peuvent améliorer votre gestion autonome, ainsi que des méthodes pour assurer la pérennité des documents, le suivi des décisions et garantir la continuité du travail du conseil d'administration.

12 h 15 – 13 h 15 **Pause-dîner**

13 h 15 – 14 h

Le bâtiment : de l'entretien ordinaire aux travaux extraordinaires

Au-delà des tâches administratives et de l'harmonie de la copropriété, les administrateurs sont aussi responsables de l'entretien et de la conservation du bâtiment. Ils doivent veiller à la réalisation des tâches quotidiennes, du déneigement à l'entretien du terrain, en passant par le nettoyage des parties communes. Les administrateurs doivent également se projeter à moyen et long terme pour prévoir les travaux majeurs à effectuer et les améliorations à apporter à la copropriété. Grâce à cette conférence, vous saurez organiser et planifier l'entretien et les travaux de l'immeuble.

14 h – 14 h 15 **Pause-café**

14 h 15 – 15 h 15

Les urgences en copropriété : gestion des sinistres

L'administrateur d'un syndicat en autogestion est rarement mis autant à contribution que lors d'un sinistre. Il doit être en contact avec les copropriétaires affectés, les experts en sinistre, les assureurs et les entrepreneurs qui viennent effectuer les réparations. Au cours de cette conférence, vous apprendrez les bons gestes pour gérer ces situations exceptionnelles.

15 h 15 – 16 h **Table ronde**

Vivre ensemble

Par Michel Mancini, secrétaire, RGCQ Outaouais

LA VIE EN COPROPRIÉTÉ divise est un mode d'habitation hybride selon lequel un propriétaire détient un droit de propriété exclusif dans la partie habitable de son appartement et un droit de propriété partagé dans les parties communes de l'immeuble. Contrairement au propriétaire d'une maison unifamiliale, le propriétaire d'une fraction détient son droit de propriété exclusif dans un cadre collectif. Il accepte ainsi de vivre en communauté, en partageant des ressources, en se conformant à certaines règles, jusqu'à s'engager personnellement dans la gestion quotidienne de son immeuble. Cette dualité de la propriété accorde certes au copropriétaire des droits, mais lui impose aussi des obligations. Celles-ci, qualifiées parfois d'excessives par certains, sont pourtant essentielles afin de préserver l'harmonie des lieux. Hélas, certains copropriétaires agissent et se comportent comme si cet aspect collectif de leur titre n'existait pas et, par conséquent, ne lui accorde que très peu d'intérêt, voire l'ignore totalement.

Afin de bien illustrer mes propos, je vous invite à considérer les situations et scénarios suivants, lesquels font ressortir l'aspect communautaire de la vie en copropriété. Notez bien vos attitudes, préjugés et opinions face à chacune de vos réponses. Elles dénoteront le degré de sensibilité qu'évoque en vous chacune de ces circonstances et détermineront dans quelle mesure vous vous en préoccupez.

Comment qualifieriez-vous la relation que vous entretenez avec les locataires de votre immeuble? Que ressentez-vous lorsque vous croisez dans l'ascenseur un résident accompagné de son animal domestique? Avez-vous pris le temps de vous familiariser avec votre déclaration de copropriété, particulièrement la partie traitant du règlement? Assistez-vous régulièrement à votre assemblée annuelle? Seriez-vous d'accord pour l'installation de bornes de recharge pour voitures électriques dans votre immeuble? Êtes-vous préoccupé par les effets néfastes sur la santé de la fumée secondaire, des émanations de radon ou des fréquences électromagnétiques? Remettez-vous en question votre cotisation à l'entretien de l'ascenseur alors que votre unité est située au rez-de-chaussée? Pourquoi devriez-vous contribuer à l'aménagement d'une rampe d'accès pour fauteuil roulant? Comprenez-vous la raison d'être du fonds de prévoyance? Lorsque vous écoutez de la musique, vous souciez-vous du volume de votre appareil? Lorsque vous vous absentez pour une longue période de temps, prenez-vous le soin de couper l'alimentation en eau de vos appareils? Pourquoi vous est-il interdit de faire le changement d'huile de votre voiture dans le garage intérieur? Vous sentez-vous en sécurité dans votre immeuble?

Il paraît évident, à la lecture de ces exemples, que très peu des situations qui y sont décrites s'appliquent au cas d'un propriétaire unique, seul maître à bord. Mais lorsque l'on vit en copropriété, ces questions doivent être envisagées et certaines, selon les circonstances, deviendront même un enjeu important.

Si nous avions à enchâsser une charte des valeurs dans nos déclarations, nous y introduirions des dispositions reflétant des notions telles que la démocratie, le partage, la tolérance, le respect et l'équité. Afin de vivre paisiblement et en harmonie avec leurs voisins et leur environnement, les résidents d'une copropriété doivent adhérer à des valeurs communes.

Au risque de me faire traiter de vieux nostalgique prétentieux, cela me rappelle l'époque psychédélique des années soixante où ma génération plaçait l'altruisme au cœur de toutes ses relations. De nos jours, à l'ère des égoportraits et des réseaux sociaux, cette qualité n'a manifestement plus sa place. □



VOS PRIORITÉS, NOTRE PRIORITÉ

COPROPRIÉTÉ • MULTILOGEMENTS • COMMERCIAL



GESTION IMMOBILIÈRE
INTEGRAL
PROPERTY MANAGEMENT

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

integralpm.ca

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

CONSULTEK

EXPERT - CONSEIL

Fernand Lemay T.P.

Science du bâtiment

consultek@cgocable.ca

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

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



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

Le déclin de la copropriété au Québec : La négligence de l'État nous mène directement dans le mur

Par M^e Michel Paradis, président, RGCQ Québec

SELON LA SOCIÉTÉ canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), en 2016, les mises en chantier d'unités de copropriété dans la région de Québec ont diminué de 50 % depuis le sommet de 2013 (passant de 16 200 à 8 200 unités). Les valeurs des unités de copropriété stagnent, ou même diminuent, alors que celles des résidences en propriété individuelle ne cessent d'augmenter. De nouveaux copropriétaires ont la désagréable surprise de découvrir que le fonds de prévoyance de leur nouvelle copropriété ne couvre même pas 10 % du coût du remplacement des fenêtres, nécessaire après 25 ans d'existence du syndicat. Que s'est-il passé?

À la suite de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires, qui a duré plusieurs heures en raison de la préparation insuffisante des administrateurs et de la mauvaise foi des éternels « chialeurs » qui veulent que les charges n'augmentent jamais même si l'immeuble vieillit et s'abîme, les copropriétaires ont vu les administrateurs refuser de se présenter de nouveau, et ont dû nommer des personnes ayant accepté de se « sacrifier » pour une année, pour administrer le syndicat.

Partis de rien, sans aucune aide de l'ancienne administration (qui se transforme souvent en « belle-mère »), les volontaires font de leur mieux, mais réalisent rapidement que les copropriétaires les considèrent comme des concierges, blâmables de tout ce qui ne leur convient pas dans l'immeuble. Inquiets et timorés, les administrateurs ne veulent faire ni travaux ni dépenses additionnelles pour entretenir l'immeuble, de crainte d'être critiqués ensuite à l'assemblée générale. Ces administrateurs débinés pensent alors à engager un gestionnaire externe, mais les copropriétaires sont déjà sur leur ordinateur à transmettre des courriels de menace pour décourager cette mesure qui « gaspillerait » l'argent des copropriétaires. Ainsi, d'année en année, le syndicat se retrouve mal entretenu et sous-financé.

Alors que tous ces phénomènes ont été dénoncés par les intervenants devant le Comité consultatif sur la réforme du droit de la copropriété, et malgré les nombreuses recommandations du Comité, le gouvernement québécois tourne carrément le dos, ignore la situation, laisse le malaise perdurer et dit essentiellement aux syn-

dicats : « Arrangez-vous! » Ignorer ainsi la valeur économique du parc immobilier des copropriétés au

Québec est une catastrophe en puissance. Il est temps que l'État québécois réagisse... et agisse! □

ARGUS



PROBLÈMES...

Infiltrations d'eau ? | Maçonnerie ? | Calfeutrage ?

514 624-6536

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

Licence RBQ : 2543-4697-04

arguss@videotron.ca • www.argusconstruction.ca

Membres corporatifs

RÉGION DE MONTRÉAL

Architectes

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

Arpenteurs-Géomètres

Cusson & Létourneau
Labre & Associés

Ascenseurs

Schindler Ascenseurs Corporation

Assurances

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

Avocats

Chianetta Avocats
de Grandpré Joli-Coeur s.e.n.c.r.l.
Papineau Avocats inc.
M^e Pierre Zeppettini

Béton

Dumoulin et Associés
Les Cimentiers MC
Réfection Magma

Bornes de recharge

AddÉnergie

Calfeutrage

Calfeutrage Elite
MK Calfeutrage
Monsieur Caulking

Chauffage/Cimatisation

Navada

Chauffe-eau

Hydro Solution
Plomberie Aqua Viva

Comptables

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

Conciergerie/Portier

Seproll

Défilbrillateur

Voisins à cœur/Groupe Équipe Médicale

Détection de fuites d'eau

Aktronik
Noflo Inc.
Sécurité AquaDélect Inc.
Ubios

Efficacité énergétique

Fusion Énergie

Électriciens

Akoum électrique
Entreprise Électrique Dallaire

Enregistrement de réunions

Studio express

Éthanol

Flammes Concept

Évaluation immobilière

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

Fenêtres

Basco
Fenestra
Fenplast Portes et Fenêtres
Futura Portes et Fenêtres

Gestionnaires

À la carte gestion condo
B2 Gestion de copropriétés
Cabinet de gestion Désormiers Lamy
Condo Action
Condo Stratégis
CondoVision
Ellix Gestion Condo
E-mc gestion immobilière
Équipe Propri-Gestion
Fitzback Services
Gesco-Conseil
Gesta Conseils inc.
Gestactif inc.
Gestion AMF 24/7
Gestion Bagdad
Gestion Clearights
Gestion Condo Plus inc.
Gestion Condo VIP
GestionDeCondos.com
Gestion d'immeubles M.R.
Gestion E.S.P.
Gestion Imhotep
Gestion immobilière HPDG
Gestion immobilière Impax inc.
Gestion immobilière MRS
Gestion immobilière Patrimonium
Gestion immobilière Provision
Gestion immobilière Subec
Gestion immobilière Wilkar
Gestion Immoplex inc.
Gestion Logistique Condos
Gestion Mont-Tremblant
Gestion Nord Pro
Gestion Patrick Sincennes Inc.
Gestion VSP
Gestior
Groupe conseil Tapama
Groupe immobilier Celico
Lecor inc.
Manon Plourde Gestionnaire
Option Condo
Prougestim
Sequoia Gestion immobilière
Service de gestion d'immeubles M.R.
Services immobiliers Bond
Services Immobilier Ton-Der Inc.
Services immobiliers Trustcan
Solutioncondo.com
Solutions gestion Joannette
Viking Solutions & Consulting Inc.

Gestion financière

Concilie

Gestion parasitaire

Exterminapro

Homme à tout faire

Beau-frère à louer

Ingénieurs

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

Insonorisation

Finitec Canada inc.

Inspecteurs en bâtiment

François Dussault
Inspectech – Estrie

Institutions financières

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

Librairie/Édition

Wilson & Lafleur Ltée

Location d'outils

Location d'outils Simplex

Logiciels

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

Luminaires

Luminaires & Cie

Maçonnerie

Construction Argus
Tomassini et frères Ltée

Nettoyage de conduits

Nettoyage DRY SEC

Nettoyage de tapis

Entretien Solathèque

Nettoyage de vitres

Services d'entretien Boily Ltée

Notaires

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

Peintre

Monpeintre.ca

Peinture

Bétonel

Pellicule pour fenêtre

Berkayly

Piscines

Aqua-Solutions
Odyssee Aquatique
Poséidon Spa et Piscines
Technosolis Canada

Plomberie

Plomberie Instal-Précision

Portes de garage

Les Portes JPR

Prélèvements pré-autorisés

Otonom Solution

Prise de vue aérienne

Visionair

Puits de lumière

Ciella

Registre

Services Conseils RD3C

Rénovations

Groupe Miro Construction Inc.
Rénovert solutions Inc.
RSB Spécialistes en bâtiment

Réparations d'électroménagers

Service 2000 Électroménagers

Sécurité

Dalfa Sécurité
Desjardins Systèmes de sécurité
Guard-X
Le Groupe Bonnier
Sécutrol

Services d'entretien ménager

Acteco
GUM^x
Le Chiffon Doré
Lepont Confort
Les Trois Marios

Services financiers

Services financiers BMA

Sinistres

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

Solariums

Solarium international

Technologues professionnels

ALLB inc.
Consultek
Cossette & Touchette inc.
Devimo
NivoEx

Toitures

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

Travaux en hauteur

Vertical Solutions

Valeur assurable

Groupe Proval
Specs
SPE Valeur Assurable

Ventilation

MC Ventilation
Ventilation Détectair

RÉGION DE QUÉBEC

Acoustique

AcoustiTECH Québec

Alarme et incendie

Impérial Système de sécurité

Architecture

Architecte Paul Nolet
Architecte René Saillant

Arpenteurs-géomètres

ARPEO Arpenteur-Géomètre Inc.
Groupe VRSB Inc.

Assurances

Assurances PMT Roy

Avocats

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

Bureautique

CRG Bureautique

Chauffe-eau

Hydro Solution – Québec

Comptables

Benjamin Richard CPA
Genest Lapointe CPA SENCRL
Mario Laliberté CPA CGA

Électriciens

Denis Poulin Entrepreneur Électrique
Installation Électrique Claude Caron

Entretien ménager

Entretien Plus que Propre
Entretien Sol Net Enr.
Parfait Ménage

Entretien ménager et électrique

Globatech

Évaluateurs agréés

Raymond Chabot Grant Thornton
Servitech Services Conseils Inc.

Évaluateurs en bâtiment

Planifika
SPE Valeur Assurable

Experts-conseils

GICA
Gilbert Deschênes & Associés

Extermination

Exterminapro – Québec

Extincteur

Québec Pare-Flamme

Fenêtres

Caron & Guay
Futura Portes et Fenêtres
Giguère Portes et Fenêtres
Groupe Fenestra

Gestionnaires

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

Huissier

Gagnon, Sénéchal, Coulombe Inc.

Ingénieurs

Depatie Beauchemin Consultants
LVM Division d'Englobe Corp.

Inspection

Charlevoix Québec Inspection
Inspection Services Plus

Nettoyage de ventilapion

Centre de ventilation NCV

Notaires

Gagnon Bujold Notaires
Laroche et Associés

Paysagement

Les Artisans du Paysage

Peinture

Champoux Peintres
Peinture St-Laurent
PTP Peintre Inc.

Planchers

Parquet Royal

Système de sécurité

Alarme et sécurité Dynamique

Toitures

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

RÉGION DE L'OUTAOUAIS

Acoustique

AcoustiTECH

Avocats

Gagné Isabelle Patry Laflamme
Leblanc, Donaldson

Calfeutrage

Calfeutrage et Scellant SJSJM Inc.

Évaluateur en bâtiment

SPE Valeur Assurable

Experts-conseils

Devimo
Expert conseil JFA Consulting

Fenêtres

Futura Portes et Fenêtres
Groupe Fenestra

Ingénieur

Enerset Consultants

Inspecteur en bâtiment

Inspection Immo-Check

Gestionnaires

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

Plomberie

Plomberie Secours

Rénovation

Les Modernisations Rénoéco Inc.

Réparation de béton

Dumoulin et Associés

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

www.rgcq.org

L'avantage de vivre ensemble

privilegescondo.com

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


jusqu'à 90%
up to


jusqu'à 40%
up to


tarifs avantageux
special rates


jusqu'à 30%
up to


8%


jusqu'à 100\$
up to


15%


10%


10%


10%


jusqu'à 12%
up to


10%


10%


25%


10%


10%


10%


tarifs avantageux
special rates


jusqu'à 20%
up to


tarifs avantageux
special rates


jusqu'à 15%
up to


tarifs avantageux
special rates


10%

Représenté par le

Regroupement
des gestionnaires
et copropriétaires
du Québec

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

BOILY L^{TÉE}

Plus de 25 ans en affaire

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



estimation gratuite

lavage-de-vitre.com

Lavage de vitres en hauteur Copropriété

Lavage de vitres en hauteur

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



lavageapression.com

boilyentretienimmeubles.com

Nettoyage à haute pression et à vapeur. Enlèvement des graffitis



Entretien paysager



nettoyage-de-tapis.ca

Ménage quotidien des aires communes de copropriétés



Spécialité | Espaces communs de Copropriétés Camions usines

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

Nettoyage de tapis



Diffamation en copropriété

GARE AUX EXCÈS DE LANGAGE

La diffamation en copropriété peut être dommageable pour ceux qui en sont victimes, mais elle pourrait aussi faire très mal à leurs auteurs. L'avocat et chroniqueur Marc Lanteigne, l'un des associés du cabinet de Grandpré Joli-Coeur, raconte comment un copropriétaire diffamé en a fait payer le prix à ses trois administrateurs.

L'INFORTUNÉ copropriétaire habitait l'appartement-terrace d'un immeuble abritant 13 étages. Il était également administrateur de la copropriété. En 1999, son syndicat l'autorise à construire une annexe à sa verrière, afin de recouvrir partiellement le balcon, dont l'exposition à des vents violents lui occasionne moult soucis. Les travaux, qui ont été réalisés en conformité avec les plans d'architecte exigés et approuvés par le

syndicat, prévoient aussi une modification à la rampe du balcon.

Les objets qui s'y trouvent ne tiennent pas en place. Le copropriétaire demandeur cite en exemple la table de patio qui, un jour, a été littéralement soufflée contre la balustrade, causant des dommages irréparables dans l'environnement immédiat. Sans oublier plusieurs chaises qui se sont retrouvées devant l'en-

trée du garage, au sous-sol, après avoir été projetées dans les airs. Les odeurs de cuisson en provenance des cuisines et des barbecues (aux étages inférieurs) s'ajoutent aux inconvénients, car elles sont perceptibles à proximité du balcon.

UN ACCIDENT

Tout se passe bien jusqu'en janvier 2011, quand l'un des panneaux en verre de la balustrade se détache et fait une chute de 13 étages. Il n'y a aucun dommage, toutefois le conseil d'administration (CA) veut s'assurer qu'un tel incident ne se reproduira plus. Il mandate un professionnel du bâtiment qui, après avoir inspecté les installations, conclut qu'il faut sécuriser les rampes en installant une main courante, laquelle aura comme effet de ceinturer les panneaux en verre. Le demandeur en confie la fabrication à une vitrerie.

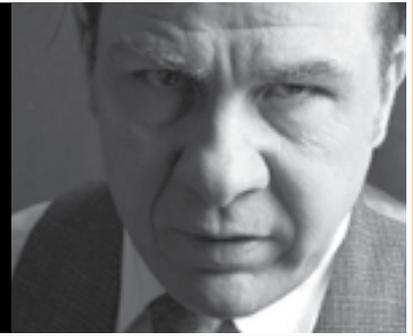
Comme cette main courante est segmentée en plusieurs parties, lesquelles mesurent chacune 12 pieds (3,6 mètres) et pèsent 50 kilos, leur transport à main d'homme jusqu'au 13^e étage aurait compliqué les choses. Le copropriétaire demande donc au gestionnaire s'il peut utiliser la grue qui doit servir à rénover les ascenseurs de l'immeuble. En présence d'autres membres du CA, le gestionnaire lui propose plutôt d'opter pour la grue des laveurs de vitres. Le 28 août 2012, ce même gestionnaire demande au copropriétaire qui paiera pour son utilisation? Le demandeur l'informe que le vitrier en assumera les frais.

Puis, coup de théâtre, après plusieurs échanges entre le demandeur et le défendeur, qui est président du CA, ce dernier allègue que l'installation des rampes n'a jamais été autorisée. Il exige dès lors qu'elles soient remises dans leur état d'origine (avant 1999), et décide que la grue qui sert à laver les vitres ne peut pas être utilisée pour l'installation des mains courantes.

LES RELATIONS S'ENVENIMENT

Éberlué, le copropriétaire invite le président à consulter le dossier portant sur ces travaux. Il propose également une rencontre pour en discuter, ce qui lui est refusé. Le gestionnaire suggère alors d'envoyer une copie attestant que les travaux (entrepris en 1999) ont bel et bien été approuvés. Rien à faire. Le CA ne bronche pas.

Speed-Condo : QUE FAIRE CONTRE LE HARCELEMENT ET L'INTIMIDATION?



9 mai 2017 à Laval – 18 h 30

Vous rencontrez des problèmes de diffamation ou subissez un climat délétère dans votre copropriété?

Qu'il s'agisse de pressions à l'encontre du conseil d'administration, d'abus de la part de ses membres, d'intimidation à l'intérieur du conseil d'administration ou entre copropriétaires, tous les cas de figure seront abordés. Des pistes de solution et des conseils pour désamorcer ces situations vous seront présentés au cours de cette conférence.

Inscrivez-vous au rgcq.org ou par téléphone au 514 916-7427, poste 1.

La situation se corse avec l'envoi des avis de convocation à l'assemblée générale annuelle, auquel est joint le rapport annuel du CA, qui soulève un possible conflit d'intérêts du copropriétaire. Rappelons que ce dernier était administrateur de la copropriété, en 1999, lorsque les travaux ont été entérinés. Le rapport ajoute que le demandeur souhaite modifier la structure du bâtiment, sans respecter les règles et procédures applicables dans l'immeuble.

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

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- INDUSTRIEL

Secteur d'activités : Montréal et ses environs

RBO: 5677-7725-01

**GROUPE
STRUCTSULT INC.**

Réfection de béton | Imperméabilisation | Entrepreneur général

Serge Laporte
CHARGÉ DE PROJETS

514 797-3383
slaporte@structsult.com
télécopieur : 450 477-2086

G.A.P.I.

Georges Fallah,
Architecte
Expert en Enveloppe de
Bâtiment

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

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

DEVIMO
ÉVALUATEURS | EXPERTS EN BÂTIMENT
Membre de RAYMOND+JOYAL

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

L'expertise d'une équipe
novatrice

514 282.6669 • 1 855 338.4661 • DEVIMO.CA

Comme dans bien des litiges en copropriété, il appert que les relations entre le président du CA et le copropriétaire diffamé étaient tendues, et ce, depuis un différend survenu pendant l'assemblée générale annuelle de 2011.

ASSEMBLÉE HOULEUSE

Pour couronner le tout, le CA soutient n'être en possession d'aucun document qui justifie une telle installation, ajoutant que l'immeuble n'est pas conçu pour accueillir ces rampes, et que leur mise en place pourrait être une menace pour sa stabilité. Avant que ne se tienne l'assemblée, le copropriétaire distribue un texte rédigé par ses avocats, espérant ainsi corriger ce malentendu. Mais en vain. Pendant l'assemblée, il est chahuté et le brouhaha l'empêche d'exposer sa situation aux copropriétaires présents.

L'infortuné copropriétaire fait face à un problème inextricable, si bien qu'il tente un recours en diffamation contre les trois administrateurs. Selon lui, le rapport annuel du CA l'aurait discrédité auprès des copropriétaires, en y insinuant qu'il a tenté de profiter de son titre d'administrateur pour faire monter ses rampes au moyen de la grue.

LE JUGEMENT

La Cour tranchera que le copropriétaire a été diffamé, car le texte pêchait par l'idée générale qu'il exprimait et

par les insinuations qui en ont découlé. Il était faux de croire que le syndicat a « découvert », en 2012, une installation de rampes en verre datant de 1999, que le copropriétaire était en conflit d'intérêts, ou que l'installation des rampes en verre « menaçait la stabilité de l'immeuble ».

Les administrateurs ont commis une faute en tenant des propos insidieux, qu'ils savaient ou auraient dû savoir faux. Comme dans bien des litiges en copropriété, il appert que les relations entre le président du CA et le copropriétaire diffamé étaient tendues, et ce, depuis un différend survenu pendant l'assemblée générale annuelle de 2011. La Cour a statué que le président du syndicat aurait créé cette situation de toutes pièces, espérant laver un affront survenu en 2011.

UN HOMME QUI EN MENAIT LARGE

Par ailleurs, le tribunal s'explique mal pourquoi les deux autres administrateurs ont tenu ces propos malveillants. Il conclut qu'ils se sont vraisemblablement laissé convaincre par le président, qui est avocat et en « menait

large » au sein du CA. L'ignorance de la loi, tout autant que leur incompétence pour interpréter la déclaration de copropriété, ne constitue pas un moyen de défense aux yeux du juge.

De plus, la Cour n'a pas considéré la clause de non-responsabilité des administrateurs contenue dans la déclaration de copropriété, qui prévoyait que ces derniers ne pouvaient pas être tenus responsables d'une faute, sauf s'ils posaient des gestes frauduleux et malhonnêtes. Le juge a conclu à la responsabilité de tous les administrateurs du CA, « qui auraient dû se renseigner adéquatement ».

Les intimés ont donc été condamnés, personnellement, à payer 5 000 \$ au copropriétaire à titre de dommages moraux, ainsi que 1 000 \$ additionnels en guise de dommages exemplaires. La Cour a également obligé les administrateurs à communiquer (à leurs frais) le jugement à tous les copropriétaires. « Le respect à l'égard des copropriétaires est un *must* dans une copropriété. De plus, une attitude zen évitera certains dérapages qui, en temps normal, ne devraient jamais se produire », conclut Marc Lanteigne. □

Vos défis, nos stratégies!

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

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

Nous vous seconderons dans la :

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

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



Valéry Couture
Gestionnaire de copropriétés

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

*Le gardien de
votre confort*



**SPÉCIALITÉ:
CONDOMINIUMS**



Un chef de file dans l'industrie

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

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



514-910-3548 (ELIT)
Montréal Laval Rive-Nord Rive-sud

Calfeutrage Élite inc.

363, Hortense
Laval QC H7P 5C6

Téléphone: 514-910-3548

Télécopieur: 450-736-0788

Internet: www.calfeutrage-elite.com

courriel: info@calfeutrage-elite.com

RBQ: 5629-7856-01

Calfeutrage Élite est membre de:



Calfeutrage Élite est enregistré auprès de:





COMMENT RÉUSSIR VOS ASSEMBLÉES DE COPROPRIÉTAIRES

Le déroulement d'une assemblée de copropriétaires est soumis à un cadre légal strict. Respecter la loi et la déclaration de copropriété en cette matière, mais surtout en appliquer les préceptes à la lettre, sont deux prémisses essentielles à sa bonne marche.

LA RÉUSSITE PREMIÈRE d'une assemblée découle d'une logistique sans faille, car on évite ainsi les erreurs parfois coûteuses. Il en résulte une expérience heureuse que les copropriétaires apprécient, au point qu'ils pourraient avoir envie d'assister aux assemblées ultérieures.

AVANT

« Certains syndicats de copropriétaires confient la destinée de leurs assemblées à des tiers compétents, en raison des nombreuses modalités techniques qui caractérisent ces réunions », nous dit Hélène Joli-Coeur, parajuriste au cabinet d'avocats et de notaires de Grandpré Joli-Coeur, qui offre ce service d'accompagnement. Une assemblée bien orchestrée fera la différence, en comparaison d'une autre qui pourrait retenir l'attention pour les mauvaises raisons.

Une assemblée de copropriétaires ne peut pas se dérouler sans ordre du jour. « Un entretien avec le conseil d'administration permettra d'en établir le contenu », propose Hélène Joli-Coeur. Bien qu'aucune formalité n'entoure sa rédaction, l'ordre du jour doit être suffisamment précis. Afin d'éviter toute ambiguïté quant à la portée

des questions soumises au vote des copropriétaires, il est recommandé de joindre, à l'avis de convocation et à l'ordre du jour, le libellé des projets de résolutions qui seront soumis au vote. On doit ensuite prévoir les documents qui seront acheminés aux copropriétaires, afin que ces derniers puissent apprécier la nature exacte des questions abordées, ainsi que la portée des décisions qu'ils seront appelés à prendre.

Une fois toutes ces étapes franchies, les avis de convocation peuvent être transmis aux copropriétaires. On aura préalablement déterminé l'endroit, le jour et l'heure à laquelle se tiendra l'assemblée. Un délai pour faire parvenir ces avis est (généralement) précisé dans la déclaration de copropriété. Il faut le respecter, sinon l'assemblée pourrait être jugée irrégulière. Le mode de transmission est tout aussi important. Si la déclaration de copropriété stipule que les avis doivent être envoyés par la poste, le faire autrement pourrait, encore là (dans certaines circonstances), constituer une irrégularité.

Par ailleurs, « chacun des propriétaires d'une même unité doit recevoir un avis de convocation », prévient Hélène Joli-Coeur. À la suite de sa réception, tous les copropriétaires pourront procéder à des demandes d'ajouts à l'ordre du jour.

Comment réussir vos assemblées de copropriétaires

Le conseil d'administration devra dès lors se questionner, à savoir si l'assemblée a les compétences pour les traiter. Rappelons qu'une demande d'ajout à l'ordre du jour présuppose qu'il s'agit d'une question susceptible de donner lieu à un vote, lequel serait générateur d'une décision prise par l'assemblée des copropriétaires.

PENDANT

Au moment d'arriver à l'assemblée, une personne procède au contrôle et à l'enregistrement des procurations, et s'assure que les copropriétaires présents, ainsi que ceux qui les représentent, signent la feuille des présences. Après avoir vérifié que le quorum est atteint pour permettre l'ouverture de l'assemblée, chaque copropriétaire reçoit ensuite des bulletins de vote personnalisés.

Pendant le déroulement de l'assemblée, le cabinet de Grandpré Joli-Coeur utilise un logiciel pour faciliter une partie des opérations, ce qui accélère certains processus autrement fastidieux. Ce logiciel permet, entre autres, la lecture des codes à barres qui se trouvent sur les bulletins de vote et le registre des présences. Il con-

firme également s'il y a quorum ou non. Il peut aussi enregistrer un vote au moment précis où celui-ci est pris, et calculer les réductions des droits de vote.

Il est préférable que la durée d'une assemblée n'excède pas trois heures, car la capacité de concentration des participants a des limites. L'esprit de synthèse et la concision sont recommandés, ce qui favorise des échanges constructifs et rend les choses beaucoup plus agréables. À plus forte raison si les sujets prévus à l'ordre du jour risquent d'exacerber les tensions.

APRÈS

Pendant la semaine qui suit l'assemblée, la révision du procès-verbal par un juriste de même que son envoi à tous les copropriétaires figurent parmi d'autres services également offerts. Sans oublier la mise à jour des informations d'une copropriété au Registraire des entreprises du Québec, advenant que les membres du conseil d'administration soient remplacés par d'autres. □



Les syndicats de copropriétaires peuvent, s'ils le désirent, être accompagnés avant, pendant et après leurs assemblées. Le cabinet d'avocats et de notaires de Grandpré Joli-Coeur offre ce service. Pour en savoir plus : 514 287-9535.

Hélène Joli-Coeur, parajuriste chez de Grandpré Joli-Coeur, offre le service d'organisation d'assemblées générales.

Hydro Solution
CHAUFFE-EAU | CLIMATISATION | CHAUFFAGE

RABAIS EXCLUSIFS
MEMBRE RGCQ

SERVICE
24 HEURES / 07 JOURS
24 HEURES / 07 JOURS

PLUS DE 650 000 QUÉBÉCOIS NOUS FONT CONFIANCE

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

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

1 877 326-0606 # 4228
HYDOSOLUTION.COM

COSIGMA
Cosigma structure inc.

Paul Croteau ing., Ph.D.
Ingénieur principal
paul.croteau@cosigma.ca
T 514 248.2680 poste 300
c 514 774.2680

Ingénierie des structures – Génie civil
COSIGMA.ca
1117, Ste-Catherine O. # 903, Montréal, QC, Canada H3B 19

GESTA CONSEIL inc.
GESTION DE COPROPRIÉTÉS-CONDO-MANAGEMENT

NOTRE EXPERIENCE A VOTRE SERVICE
www.gestaconseil.com
info@gestaconseil.com

Desservant la grande région de Montréal

GESTIONNAIRES MEMBRES
ADMA
Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec

HÉLÈNE WOODS 100.1
Associée principale
(514) 616-6226

LE SPÉCIALISTE DU DRY-O-TRON

CHAUFFAGE ET VENTILATION DE PISCINE INTÉRIEURE

RENCONTREZ-VOUS CES PROBLÈMES?

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

FAITES ÉVALUER SON RENDEMENT PAR UN EXPERT!

LICENCE RBO : 5672-1087-01

ÉVALUATION DE
LA PERFORMANCE DE
VOTRE APPAREIL POUR

250.00 \$ + TX

*CERTAINES CONDITIONS S'APPLIQUENT.

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

VISITEZ LE **WWW.CLIMRANKINE.COM** POUR PLUS DE DÉTAILS.



SOLUTION DE PAIEMENT SPÉCIALISÉE EN IMMOBILIER

GESTIONNAIRES - SYNDICATS AUTOGÉRÉS

UN ALLIÉ POUR LES GESTIONNAIRES IMMOBILIERS

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

UN OUTIL SIMPLE POUR LES BÉNÉVOLES EN AUTOGESTION



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



OTONOMSOLUTION.COM
1 855 OTONOM 1 (686-6661)

ADMINISTRATION

LA GESTION, LE PARENT PAUVRE DE LA COPROPRIÉTÉ

Par Jean-François Lavigne, MBA, Adm.A.
Président-directeur général, Ellix Gestion Condo

Il est connu que de nombreux immeubles en copropriété au Québec souffrent actuellement d'un déficit d'entretien.

TRISTE COROLLAIRE, les copropriétaires n'ayant pas suffisamment porté attention à leur investissement doivent déboursier davantage pour tenter de compenser, et la désaffection de ceux-ci à l'égard de l'administration de leur copropriété nuira invariablement à la valeur de revente de l'ensemble des unités de l'immeuble. Mais tout n'est pas perdu! Les copropriétaires désireux de faire fructifier leur investissement peuvent tirer profit d'un tel contexte. Voici quelques conseils qui devraient vous aider à y trouver votre compte.

LA GESTION EST UNE SCIENCE

La gestion d'un immeuble en copropriété comprenant plusieurs unités peut se comparer à celle d'une entreprise d'une valeur de plusieurs millions de dollars. Rien à voir avec la gestion d'une maison! Une telle responsabilité exige de l'expérience et des connaissances pointues et variées. Il faut compter sur des aptitudes financières et juridiques, en plus d'avoir des compétences en technique du bâtiment, en assurances, en négociation de contrats, en communication, en gestion de projets, etc. Il faut aussi maîtriser et appliquer les fonctions de gestion, soit la planification, la direction, la coordination et le contrôle. Une gestion défaillante vous placera toujours en mauvaise position et affectera la valeur de votre unité.

Peu importe la taille de votre copropriété, il ne faut pas hésiter à demander des conseils ou à faire appel à un gestionnaire spécialisé en copropriété afin d'être bien épaulé. N'oubliez pas cette règle d'or : si on vous offre des services pas chers, dites-vous que cela ne vaut pas cher! Un bon gestionnaire, appuyé par une équipe multidisciplinaire, devrait commander plus de 85 \$ l'heure pour ses services. Fréquents sont les cas où le concierge est mieux rémunéré que le gestionnaire. Chercher à faire des économies en n'affectant pas les ressources nécessaires à la mise en place d'une saine gestion ne devrait jamais être un objectif en soi, vous y perdrez au change.

ÉVITEZ LA GESTION À DISTANCE

Notre expérience du marché nous porte à croire que beaucoup de copropriétés souffrant d'un manque d'entretien ont actuellement des

difficultés à mettre en place le processus de contrôle, car la gestion à distance est presque devenue la norme au Québec au fil du temps. Être présent à l'immeuble pour accueillir et vérifier le travail des fournisseurs et des employés est crucial. Soyez sur place, si cela est impossible, demandez de l'aide. Sans une présence sur les lieux, vous pouvez être assuré que les travaux vous coûteront plus cher et que vous aurez à refaire les mêmes à répétition. Rappelez-vous ce proverbe : *loin des yeux, loin du cœur*.

IMPLIQUEZ-VOUS!

Dans le contexte économique actuel, il faut trimer dur pour accéder à la copropriété. Pourtant, il suffit d'assister à une seule réunion annuelle de copropriétaires dans sa vie pour constater le manque d'intérêt flagrant d'une large majorité de copropriétaires pour la gestion de leur principal actif. C'est inévitable, en fin de rencontre, lorsque vient le moment de nommer des administrateurs bénévoles pour protéger le bien commun, un silence total s'abat soudainement sur la salle. Ce manque d'implication a pour conséquence d'obliger des administrateurs, souvent essouffés, ayant déjà largement contribué, à être nommés à répétition à cette fonction ingrate, mais ô combien importante.

LA CRÉATION DE VALEUR

Laisser les choses aller en pensant que tout va s'arranger et que votre condo va prendre de la valeur sans implication serait une grave erreur. Le marché de la copropriété se raffermir et les acheteurs s'informent davantage. Les immeubles mal gérés passent déjà dans le tordeur et cela va continuer à s'accroître. La qualité de la gestion devient l'élément ultime créateur de valeur. Impliquez-vous et protégez votre investissement, le jeu en vaut la chandelle. □



groupe MIRO CONSTRUCTION INC.

UN RÉNOVATEUR APRÈS-SINISTRE DE PREMIÈRE CLASSE

- Sinistre résidentiel mineur
- Sinistre résidentiel majeur
- Sinistre de copropriété



MONTÉRÉGIE/MONTRÉAL

450-468-2033

RBQ : 5633-6829-01

WWW.MIROCONSTRUCTION.COM
INFO@MIROCONSTRUCTION.COM



LAMARQUE
GESTION IMMOBILIÈRE



GESTION & ADMINISTRATION DE COPROPRIÉTÉS
RÉGION DE QUÉBEC

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

1694, 1^{re} avenue, Québec (Québec) G1L 3L6

581.742.7772 | info@gestionlamarque.com | gestionlamarque.com



514 329-9990 SANS FRAIS : 1-866-EDIFICE

COMMERCIAL • RÉSIDENTIEL
Immeubles • Bureaux • Hôtels • Copropriétés

Secteurs D'activités

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

IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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

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



Building Services Contractors Association of Canada



WORLD FEDERATION OF BUILDING SERVICES CONTRACTORS

Colloque de Paris

LA COPROPRIÉTÉ FRANCOPHONE DÉCORTIQUÉE



TOUS LES REGARDS seront tournés vers la copropriété francophone le 26 avril prochain, à l'hôtel de ville de Paris, où aura lieu un colloque qui sera présenté par Planète Copropriété. *Regards croisés sur l'avenir de la copropriété* en sera la thématique. L'événement mettra en parallèle les expériences et les approches de villes francophones en ce domaine, dont celles qui se trouvent en France, au Québec et en Belgique.

On veut s'inspirer des bonnes pratiques qui ont cours dans ces cités, mais aussi « formuler des recommandations concrètes aux acteurs publics et privés (propriétaires et prestataires) », résume le programme de l'événement. Les nombreux conférenciers qui prendront part à ce colloque souhaitent, en outre, valoriser la mise en place d'outils utiles (ex.: communication, référencement et financement) « à l'usage de ces villages verticaux que sont les copropriétés ».

Jean-Pierre Lannoy, expert judiciaire certifié en copropriété, pilotera une conférence qui posera les questions suivantes : « Comment détecter les signes avant-coureurs de rupture du bon fonctionnement des copropriétés? Et quels sont les outils de prévention pour éviter la copropriété dégradée? »

OLIVIER BRANE À L'HONNEUR

Un autre illustre personnage qui participera à ce colloque, soit l'avocat parisien en droit de la copropriété, Olivier Brane, animera pour sa part une conférence traitant de l'adaptation des législations actuelles en copropriété, afin d'améliorer ses performances et les interactions entre ses différents acteurs. Pendant son exposé de droit comparé, il se questionnera aussi à savoir « Quelles voies emprunter pour en arriver à une gouvernance fluide et responsable? ».

Par ailleurs, le secrétaire de Planète Copropriété, Laurent Demas, entretiendra son auditoire sur la rénovation des copropriétés. Cette association propose plusieurs méthodes « innovantes » pour ce faire : Bilan initial de Copropriété, Audit Global Partagé, Formation et Référencement RGE (Reconnu Garant de l'Environnement). De son côté, l'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur, viendra parler des perspectives d'avenir de la copropriété francophone dans le monde.

Véritable plateforme internationale sur la copropriété, ce colloque y mettra en exergue des présentateurs et animateurs talentueux et aguerris. Sans contredit, cette formule d'habitation collective n'y aura jamais été aussi bien représentée. □

Pour plus d'informations à propos de ce colloque, veuillez communiquer avec le RGCQ au 514 916-7427, poste 1.

FUTURA
MANUFACTURIER DE PORTES & FENÊTRES

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

INSTALLATION PROFESSIONNELLE clé en main

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

La COPROPRIÉTÉ

- Présidence d'assemblée
- Expertise et gestion
- Formation

**solutions
GESTION
JOANNETTE**

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

info@solutionsgji.com
450.951.0976

solutionsgestionjoannette.com

DES PROTECTIONS QUI RASSURENT LES ACHETEURS DE NOUVEAUX CONDOS!

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

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

LA GCR POSE DES ACTIONS CONCRÈTES

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

LA GCR VOUS PROTÈGE :

JUSQU'À
6 000 \$

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

JUSQU'À
50 000 \$

Remboursement des acomptes

JUSQU'À
300 000 \$¹

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

WWW.GARANTIEGCR.COM



GARANTIE
CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

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

Téléphone : 514 657-2333
Numéro sans frais : 1 855 657-2333

info@garantiegcr.com



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

PROBLÈMES DE FENÊTRES?

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

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

LE GROUPE 
FENESTRA

groupefenestra.com

514 993-3333

Montréal - Québec - Gatineau - Ottawa

