

**NUMÉRO SPÉCIAL
À CONSERVER**

**CHAPITRE BÂTIMENT
DU CODE
DE SÉCURITÉ**

**SES IMPACTS POUR
LES SYNDICATS
DE COPROPRIÉTÉS**

**RÉFORME LÉGISLATIVE
SUR LA COPROPRIÉTÉ
IL FAUT AGIR!**

Entrevue avec
Gilles Ouimet,
député de Fabre
Porte-parole de l'opposition
officielle en matière
de justice

**TRAVAUX EN CONDO
TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR
LANCEMENT DU LIVRE
LE 13 AVRIL**

**COLLOQUE
DU RGCQ
LE 13 AVRIL 2013
LES TRAVAUX
EN COPROPRIÉTÉ**

Printemps 2013 - 4,95 \$



8 700085 683700



REJOIGNEZ-NOUS
SUR FACEBOOK



Un salut pour la copropriété

L'un des moments charnières de la copropriété est enfin arrivé. Avec la mise en place du chapitre Bâtiment du *Code de sécurité* (CBCS), dont la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) sera le maître d'œuvre, certains syndicats de copropriétaires se verront désormais protégés contre eux-mêmes. Du coup, l'amateurisme cédera la place à un sens des responsabilités renforcé.

Une majorité d'administrateurs de copropriétés n'ont pas les connaissances requises pour assumer leurs fonctions. La mauvaise foi n'est pas en cause la plupart du temps, n'empêche, les conséquences néfastes d'une inertie administrative passent sous le radar, tout autant qu'une gestion immobilière sans vision, qui ne peut que conduire à des lendemains pénibles à moyen et long terme.

J'évolue dans le domaine de la copropriété depuis plus de sept ans. Au fil des années, il m'a été donné d'entendre des histoires à donner mal aux dents, et d'être le témoin de scénarios malheureux que l'on ne souhaite à personne. Heureusement, j'ai aussi vu des copropriétés modèles en termes de gestion. À n'en point douter, la RBQ vient de se donner les moyens d'agir avec ce nouveau Code, et ce faisant, elle insufflera un nouvel air d'aller à la copropriété. Cela ne pourra que mieux servir les intérêts des propriétaires québécois qui les habitent.

Bonne lecture,

François G. Cellier
Journaliste

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

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

- 03 ÉDITORIAL**
- 04 RÉFORME LÉGISLATIVE SUR LA COPROPRIÉTÉ**
Entrevue avec le porte-parole de l'opposition officielle en matière de justice
- 06 CODE DE SÉCURITÉ, CHAPITRE BÂTIMENT**
De nouvelles obligations pour les propriétaires d'immeubles
- 09 INSPECTION DES FAÇADES D'IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ**
Entrevue avec André Bourassa, président de l'Ordre des architectes du Québec
- 10 Entretien des bassins d'eau pour une baignade sécuritaire**
- 11 L'importance de faire affaire avec un entrepreneur licencié**
- 12 Laveur de vitres, un métier difficile**
- 13 Location d'un appartement en copropriété**
Les droits et obligations du copropriétaire
- 15 Nouveau règlement sur l'entretien des tours de refroidissement à l'eau**
- 16 Gestion : le début de l'existence du syndicat de la copropriété**
Conseils pratiques pour un bon démarrage
- 17 Des visiteurs indésirables**
Punaises de lit : un fléau qu'il ne faut pas ignorer
- 19 Les rendez-vous Passion Condo**
Des formations spécifiques à la copropriété
- 20 Pavillon Condo au sein du Salon Habitat Ville & Banlieue**
Un franc succès
- 22 DRCOP, vous connaissez?**
Un nouveau formulaire mis en place par l'OACIQ
- 25 L'expérience du béton**
Entrevue avec Guy Henry, directeur général d'Aecon Division béton
- 26 Protection du public et l'assurance des copropriétés**
La ChAD veut favoriser un plus grand accès à l'information
- 27 Assurances**
L'emploi des services d'un bon Jack
Vouloir économiser pourrait coûter cher
- 28 Travaux en condo : Tout ce qu'il faut savoir**
Un nouveau livre de poche indispensable
- 31 RGCQ-Montréal**
Rendez-vous le 13 avril 2013 - Colloque printanier
- 32 RGCQ-Québec**
Les activités à venir
- 33 RGCQ-Outaouais**
Les communications et la langue d'usage
- 34 Privilèges Condo, le RGCQ et ses avantages**
- 36 Réussir sa mise en forme, c'est possible**
- 39 Membres corporatifs**

LA CURE DE JOUVENCE



Un vent de changement souffle sur la copropriété québécoise. Et pour cause, puisque le chapitre Bâtiment du *Code de sécurité* est officiellement entré en vigueur le 18 mars 2013. Il marque le début d'une ère nouvelle attendue depuis longtemps. Véritable hymne au patrimoine immobilier, ce Code impose de nouvelles règles du jeu aux propriétaires d'immeubles comptant cinq étages et plus, et de moins de cinq étages dans certains cas. Quelques articles traitent de la question dans le présent numéro.

Un autre projet de règlement est également en préparation à la RBQ. Il portera sur la sécurité accrue des tours de refroidissement d'immeubles. Dans le présent numéro, nous y avons consacré une page, car il sera mis en application avant l'été prochain. Ce nouveau règlement devrait permettre d'éviter que ne se reproduise un drame à Québec, où 13 personnes ont péri pendant l'été 2012, après avoir été infectées par la légionellose. Je rappelle que ce scénario aurait très bien pu survenir à Montréal, ou ailleurs en province.

Je l'ai affirmé à maintes reprises depuis un an, plusieurs copropriétés vont trouver le réveil brutal. Leurs administrateurs devront procéder à d'importants appels de charges pour commander des travaux, faute d'avoir entretenu correctement leur bâti, et de ne disposer que d'un maigre fonds de prévoyance pour pouvoir faire face à la musique. Plusieurs drames sont à prévoir, par exemple des copropriétés qui ne pourront réunir les sommes requises afin d'effectuer des travaux.

Par ailleurs, le RGCQ s'intéresse à un autre dossier chaud, soit l'éventuelle réforme législative touchant la copropriété. Après avoir créé un groupe de travail sur la copropriété en 2011, qui a conduit à la mise en place du Comité consultatif sur la copropriété, l'année suivante, le ministère de la Justice du Québec a changé de titulaires à deux reprises. Si les ex-ministres Kathleen Weil et Jean-Marc Fournier sont à l'origine d'une révolution à venir en cette matière, nous attendons toujours de voir quelle direction prendra l'actuel ministre de la Justice sur cette question, Bertrand St-Arnaud. En décembre dernier, il a promis d'analyser le rapport remis par le Comité consultatif, qui contient des recommandations quant aux changements législatifs à apporter. Voyez en pages 4 et 5 du présent numéro la position du porte-parole de l'opposition officielle en matière de justice, le député de Fabre, Gilles Ouimet.

Quant aux représentants de la seconde opposition, Coalition Avenir Québec, ils n'ont pas encore répondu à notre demande d'entrevue au moment de mettre sous presse.

Le Comité consultatif a entendu plus d'une centaine de copropriétaires et d'administrateurs le printemps dernier, à Montréal et à Québec, lors des Journées de consultation publique sur la copropriété, et à l'occasion d'un forum réunissant plusieurs organismes officiels et associations évoluant au sein de ce mode d'habitation. Nous sommes d'avis qu'il faudra bouger avant longtemps, car les jeux sont faits. Plus nous tarderons à mettre en place les mesures nécessaires pour sauvegarder le patrimoine bâti en copropriété, plus les risques associés à la détérioration d'un immeuble s'accroîtront. Il en va non seulement de l'intérêt de la copropriété, mais également de l'ensemble des contribuables québécois, qui devront faire les frais d'une perte de confiance du public à l'égard de ce mode d'habitation.

Yves Joli-Cœur, avocat émérite
Secrétaire général du RGCQ



www.rgcq.org

PARTICIPANTS RECHERCHÉS

Dans le but de faciliter la compréhension de la nouvelle réglementation, la RBQ travaille à la mise en ligne d'un outil interactif à l'intention des propriétaires. Soucieuse de bien répondre à leurs besoins, la RBQ souhaite vérifier l'efficacité de cet outil lors d'une rencontre d'environ 60 minutes. Une compensation financière de 50 \$ sera offerte à chaque participant.

Les personnes souhaitant participer à cette rencontre peuvent écrire à rbqproprio@rbq.gouv.qc.ca en donnant une brève description de leur bâtiment.

Les personnes choisies seront contactées par courrier électronique. La date et l'heure de cette rencontre leur seront communiquées à ce moment.

BIENVENUE

AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

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

ALLIANCE TOITURES
CHIANETTA AVOCATS
CONDOVISION GESTION IMMOBILIERE
DESJARDINS ASSURANCES ENTREPRISES
GESCO NOREX
GESTIONDECONDOS.COM
GLT+ SERVICES CONSEILS
LES PORTES JPR
LUSSIER SEGUIN CPA
MK CALFEUTRAGE
RENO ASSISTANCE
SERVICES D'ENTRETIEN BOILY
SERVICES IMMOBILIERS TRUSTCAN

Le RGCQ tient à saluer chacun de ses nouveaux membres corporatifs, qui s'ajoutent à une association solide et dynamique comptant plus de 900 membres actifs.

REMERCIEMENTS

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

Le présent *Condoliaison* a été imprimé à 10 000 exemplaires et est distribué à l'échelle provinciale (Montréal, Québec, Gatineau et Trois-Rivières).

RÉFORME LÉGISLATIVE SUR LA COPROPRIÉTÉ

BERTRAND ST-ARNAUD SE FAIT ATTENDRE

La copropriété québécoise fait l'objet d'une profonde remise en question. Depuis plusieurs années déjà, ses principaux acteurs s'emploient à en améliorer le sort.

Par François G. Cellier

PROCHAIN OBJECTIF : la bonification très attendue du *Code civil du Québec* qui en balise les aspects légaux. Après avoir déclenché un mouvement sans précédent en ce sens, il y a trois ans, l'ex-ministre de la Justice Kathleen Weil a tendu le flambeau à son successeur, Jean-Marc Fournier, qui a bien répondu à l'appel. Mais avant qu'il ne puisse terminer son œuvre, un changement de garde politique a mis en scène l'actuel ministre de la Justice, Bertrand St-Arnaud. Jusqu'à présent, ce dernier n'a toujours pas statué quant aux recommandations du Comité consultatif sur la copropriété, contenues dans un rapport qu'il a entre les mains depuis l'automne dernier.

UNE INTENTION RÉELLE

À sa décharge, le 6 décembre 2012, le ministère de la Justice du Québec a rendu public ce rapport. Par voie de communiqué, Bertrand St-Arnaud s'est engagé à évaluer la portée juridique et financière, pour déterminer quelles recommandations pourraient être mises de l'avant. « Je crois qu'il faut prendre le temps de bien faire les choses pour corriger les lacunes de façon durable, et afin de préparer l'avenir. Il en va du respect de nos concitoyens, pour qui l'achat d'une copropriété constitue souvent l'investissement d'une vie, ainsi que des organismes et des représentants de l'industrie de la copropriété soucieux d'améliorer les façons de faire », affirmait en substance Bertrand St-Arnaud. Mais depuis ce temps, plus un mot sur la question. Sans vouloir lui jeter la pierre ni présumer de sa mauvaise foi, force est d'admettre que Bertrand St-Arnaud a hérité d'un dossier délicat.

Le ministre a même décliné une demande d'entrevue au magazine *Condolaison*, récemment, car il n'était pas encore prêt à aborder le sujet, disait-il. Or, plusieurs personnes commencent à s'impatienter d'un tel mutisme, à commencer par le porte-parole de l'opposition officielle en matière de justice, M^e Gilles Ouimet. « Quand il a déposé le rapport du Comité consultatif à

l'assemblée nationale, en novembre dernier, il avait l'air embêté et ne semblait pas pressé d'y donner suite. En fait, il l'a accueilli avec timidité, car ce rapport n'est pas assorti d'un projet de loi décrété par son prédécesseur, Jean-Marc Fournier. Pourtant, il faut agir », lance Gilles Ouimet.

RETOUR EN ARRIÈRE

En 2009, Kathleen Weil a institué un Groupe de travail sur la copropriété, en collaboration avec la Chambre des notaires du Québec, dont le mandat consistait à identifier ce qui ne va pas au sein de ce mode d'habitation. Puis, en 2012, Jean-Marc Fournier a créé le Comité consultatif sur la copropriété, dont l'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Cœur, était membre en compagnie de six autres collègues. Ce Comité avait le mandat d'entendre une centaine de copropriétaires et d'administrateurs de copropriétés, le printemps dernier, à l'occasion de Journées de consultation publique sur la copropriété, qui se sont tenues à Montréal et à Québec. Tous se sont prononcés sur les problématiques rencontrées au sein de ce mode d'habitation, dont les fonds de prévoyance insuffisants et une administration souvent déficiente.

Ces Journées ont été suivies d'un forum, auquel ont participé plusieurs instances publiques et privées, par exemple le Barreau du Québec, la Chambre des notaires du Québec, le Bureau d'assurance du Canada (BAC), les plans de garantie de maisons neuves et divers ordres professionnels. L'un des faits saillants de cet événement fut, sans contredit, l'urgence de professionnaliser les gestionnaires de copropriétés. Au final, le Comité consultatif a déposé un rapport inspiré des conclusions du Groupe de travail sur la copropriété, des Journées et du Forum.

UNE INERTIE POLITIQUE?

« J'ai beaucoup de respect pour Bertrand St-Arnaud, que je connais depuis 25 ans. En tant que ministre de la Justice, il a une bonne compréhension des fonctions qui lui incombent, et nous nous rejoignons sur plusieurs aspects relatifs à la justice. Cela dit, lorsqu'il est question d'actions et de gestes à poser, nous voyons les choses autrement. Le dossier de la copropriété est complexe, néanmoins, lorsque l'on gouverne, il faut faire des choix, raison pour laquelle nous l'interpellerons sous peu sur cette question », conclut Gilles Ouimet. ■

Le ministre de la Justice, Bertrand St-Arnaud, précise vouloir évaluer la portée économique des recommandations du Comité consultatif sur la copropriété. Pourtant, son coprésident, François Des Rosiers, en a traité abondamment dans un rapport remis au ministre l'automne dernier. « En tant que Ph. D. et économiste réputé, il avait toute la crédibilité pour le faire », indique Yves Joli-Cœur, avocat émérite exerçant en droit de la copropriété et secrétaire général du RGCQ.

LE COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ, EN BREF



SES MEMBRES :

- **Christine Gagnon**
Notaire, coprésidente du Comité consultatif. Docteur en droit exerçant une pratique notariale spécialisée en copropriété divise et indivise, principalement à Québec et à Montréal. Elle est associée au sein de l'étude Côté Taschereau Samson Demers s.e.n.c.r.l. à Québec
- **François Des Rosiers, Ph. D.**
Économiste, coprésident du Comité consultatif
- **Louis Bélanger**
Architecte, représentant de la Ville de Montréal
- **Aurélié Bujold**
Avocate, représentante du ministère de la Justice
- **Yves Joli-Coeur**
Avocat, représentant du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec
- **Michel Paradis**
Avocat, représentant du Barreau du Québec
- **Sylvain Rochette**
Évaluateur agréé, représentant de la Ville de Québec

SON MANDAT :

Les journées de consultation publique sur la copropriété résidentielle étaient une initiative du ministre de la Justice du Québec d'alors, en partenariat avec la Chambre des notaires du Québec. Cette consultation tenue en 2012 visait à compléter les travaux en cours pour revoir la législation touchant la vente et la gestion des copropriétés, en réponse aux nombreux problèmes vécus dans ce secteur en plein essor. Cette démarche avait pour principal objectif d'améliorer la protection des personnes qui possèdent une résidence en copropriété au Québec.

Le Comité consultatif sur la copropriété était responsable de piloter cette importante consultation et de transmettre au ministère de la Justice ses recommandations, ce qui fut fait.



Selon M^e Gilles Ouimet, porte-parole de l'opposition en matière de justice, l'avenir du développement urbain passe par la copropriété. « *Nous croyons qu'il est inacceptable de laisser les citoyens sans réponse, au regard des recommandations contenues dans un rapport produit par le Comité consultatif sur la copropriété* », pense-t-il. Gilles Ouimet est député de Fabre au sein du Parti libéral du Québec. Il a également été bâtonnier du Québec il y a quelques années.

Gilles Ouimet,
Député de Fabre
Porte-parole de l'opposition officielle en matière de justice

Photo : Collection Assemblée nationale, photographe, Marc-André Grenier

CHAPITRE BÂTIMENT

À VOS TABLETTES!

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



Dans de précédents articles, nous vous informions de l'entrée en vigueur de la *Loi 122* et de l'adoption prochaine du chapitre Bâtiment du *Code de sécurité*. C'est désormais chose faite puisque ledit chapitre est entré en vigueur le **18 mars 2013**. Il prévoit une série de nouvelles obligations pour les syndicats de copropriétés, dont les principales sont résumées ci-dessous.

CONCERNANT LES FAÇADES

Toute façade d'une hauteur de cinq étages ou plus hors-sol devra être régulièrement entretenue. De plus, une inspection devra être périodiquement effectuée par un professionnel, architecte ou ingénieur, afin de déceler la présence d'éventuelles conditions dangereuses.

Dans un tel cas, des travaux devront être réalisés, sur les recommandations dudit professionnel, et il devra en être justifié auprès de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). Le délai pour se conformer à ces nouvelles obligations est en fonction de l'année de construction du bâtiment, à savoir :

- a) pour les bâtiments construits il y a dix (10) ans et moins (au 18 mars 2013), la première vérification devra être faite au plus tard au **10^e anniversaire** de la construction **puis, par la suite, tous les cinq (5) ans;**
- b) pour les bâtiments construits il y a plus de dix (10) ans (au 18 mars 2013), la première vérification devra être faite au plus tard :
 - i) le **18 mars 2015**, si le bâtiment a été construit il y a plus de 45 ans;
 - ii) le **18 mars 2016**, si le bâtiment a été construit il y a 25 à 45 ans;
 - iii) le **18 mars 2017**, si le bâtiment a été construit il y a 15 à 25 ans;
 - iv) le **18 mars 2018**, si le bâtiment a été construit il y a 10 à 15 ans; puis, par la suite, tous les cinq (5) ans.

CONCERNANT LES STATIONNEMENTS

Des obligations similaires sont prévues concernant les parcs de stationnement, souterrains ou aériens, dont au moins une surface de roulement ne repose pas sur le sol. Sous réserve d'exemptions applicables à certains immeubles à logement, tous les parcs de stationnement répondant à cette définition sont concernés.

Des vérifications approfondies effectuées par un ingénieur sont obligatoires. Là encore, en cas de conditions dangereuses détectées par cet ingénieur, des travaux devront rapidement être réalisés, sur recommandations de ce professionnel, et il devra en être justifié auprès de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). À ces vérifications approfondies devront s'ajouter des vérifications annuelles du parc de stationnement. Il s'agit ici d'une vérification visuelle du stationnement, sans recours à un professionnel.

À nouveau, les délais pour se conformer à toutes ces nouvelles obligations et, notamment, l'obligation d'obtenir un rapport de vérification, sont déterminés en fonction de l'âge du stationnement.

Un premier rapport de vérification approfondie des stationnements devra être obtenu dans un délai compris entre **12 à 18 mois après la fin de la construction**.

Si, au 18 mars 2013 :

a) le stationnement a été construit il y a plus d'un (1) an et moins de cinq (5) ans, le rapport de vérification approfondie doit, sauf exception, être produit avant le **18 mars 2014**;

b) le stationnement a plus de cinq (5) ans, le rapport de vérification approfondie doit être produit avant le **18 mars 2016**.

Par la suite, le syndicat devra obtenir un rapport de vérification approfondie **tous les cinq (5) ans**. Une vérification devra aussi être effectuée à la suite de tout événement pouvant avoir une incidence sur le comportement structural du stationnement.

CONCERNANT LES ÉQUIPEMENTS DE SÉCURITÉ

Le chapitre Bâtiment du *Code de sécurité* prévoit également de nouvelles obligations concernant, entre autres :

- les avertisseurs de fumée;
- les systèmes de détection et d'alarme incendie;
- les séparations coupe-feu;
- les ascenseurs et autres appareils élévateurs;
- les dispositifs anti-refoulement.

Toutes ces nouvelles obligations incombent aux propriétaires des immeubles. En copropriété, les façades et stationnements seront généralement des parties communes, propriété indivise des copropriétaires. Le syndicat, représentant de la collectivité des copropriétaires, sera en conséquence responsable de voir à toutes ces nouvelles obligations. Quant aux équipements de sécurité, ils peuvent, pour certains d'entre eux, être propriété et de la responsabilité des copropriétaires à titre individuel.

En conséquence, les syndicats de copropriétaires et les copropriétaires eux-mêmes doivent rapidement se renseigner auprès de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) quant à ces nouvelles obligations et d'ores et déjà se préparer à y faire face dans les délais prescrits.

Il conviendra également pour les syndicats de copropriétaires et les copropriétaires eux-mêmes d'être prudents dans le choix des intervenants auxquels ils font appel. En France, lors de l'adoption d'une législation similaire concernant les ascenseurs, il fut constaté certaines dérives et, notamment, un accroissement anormal des prix des prestataires! ■

CODE DE SÉCURITÉ

CHAPITRE BÂTIMENT

Sécurité incendie, entretien et inspection des façades, conformité aux normes en vigueur lors de la construction, entretien et inspection des parcs de stationnement étagés, registre d'entretien...

Pour tout savoir sur la nouvelle réglementation, une seule adresse : www.rbq.gouv.qc.ca/securite.

En plus de la réglementation complète, vous y trouverez un court questionnaire à l'intention des propriétaires. À la lumière de vos réponses, vous obtiendrez le résumé des principales exigences du règlement qui s'appliquent spécifiquement à votre bâtiment.

Vous pouvez également communiquer avec notre Service de relation clientèle au 1 800 361-0761.

Régie
du bâtiment
Québec



Aecon

bâtissons ce qui compte



www.aeconquebec.com

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

Groupe Aecon Québec Ltée

1100 Boul. Marie-Victorin. Local 38a

Longueuil, (Québec) J4G 2H9

Téléphone 450.651.0300 Télécopieur 514.651.0107

ANDRÉ BOURASSA

CHAPITRE BÂTIMENT DU CODE DE SÉCURITÉ INSPECTION DES FAÇADES D'IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ DE SÉRIEUSES REMISES EN QUESTION



André Bourassa, président
Ordre des architectes du Québec

Par François G. Cellier

Le Chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS) est officiellement entré en vigueur le 18 mars 2013. Il obligera dorénavant les propriétaires d'immeubles, et les syndicats de copropriétaires, à démontrer que leur bâti est conforme aux nouvelles normes. La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) sera le chien de garde de ce Code, et pourra, ultimement, condamner un bâtiment qui ne répondra pas aux critères exigés.

Pour s'assurer qu'ils soient sécuritaires et en bon état, les bâtiments comptant cinq étages et plus hors-sol devront être inspectés minimalement tous les cinq ans. Pour ce faire, il faudra transiger avec des professionnels reconnus, à savoir des architectes ou des ingénieurs. S'il y avait découverte d'une condition dangereuse, par exemple des problèmes structuraux, les professionnels mandatés le signifieraient non seulement aux administrateurs de la copropriété concernée, mais aussi à la RBQ. Les correctifs devraient dès lors être apportés selon des échéanciers précis.

DE QUOI S'INQUIÉTER

Les exigences du Code de sécurité pourraient révéler des négligences en matière d'entretien de façades d'immeubles, ainsi que des enveloppes pas toujours conçues selon les règles de l'art. « Plusieurs copropriétés ont été construites sans faire l'objet d'une surveillance des travaux. Et comme les principes de construction ne sont pas bien compris par tous, il y a matière à s'inquiéter », lance André Bourassa, président de l'Ordre des architectes du Québec (OAQ). Les conversions d'édifices en copropriétés figurent au premier chef des préoccupations, car cette approche requiert l'application de solutions adaptées à leur réalité.

MÉFIANCE

Lors d'une construction neuve, il faut être prudent à l'égard des immeubles comportant trop de fenêtres. Par définition, une fenêtre est « quatre fois moins performante » qu'une façade normale bien isolée. « Je me souviens d'une dame qui voulait acquérir un condo coûtant près d'un million \$. En apprenant

Le chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS) imposera, entre autres, l'inspection périodique des façades d'immeubles. « Celles-ci devraient idéalement être investiguées par des architectes, car ces professionnels en comprendront l'intégralité mieux que quiconque. Si elles nécessitaient des travaux de réfection, les architectes pourraient non seulement en restaurer la fonctionnalité et la durabilité, ils seraient aussi en mesure d'en préserver son harmonie architecturale », affirme André Bourassa, président de l'Ordre des architectes du Québec (OAQ). Cette harmonie sera cruciale pour éviter la dépréciation d'un immeuble. Cela dit, pour toute question relative aux stationnements souterrains, qui feront également l'objet d'une inspection périodique, les ingénieurs en structure seront les professionnels à consulter.

que la fenestration ne comportait aucune certification énergétique, elle a passé son tour », de dire André Bourassa. Cette lacune aurait pu cacher d'autres faiblesses, notamment en ce qui a trait aux choix des matériaux de construction, qui ne sont pas toujours judicieux. Sans l'ombre d'un doute, le Code de sécurité va obliger les copropriétaires à bien gérer leur immeuble, mais plus encore, il remettra en question - jusqu'à un certain point - la façon même de les construire. ■

Les immeubles comptant cinq étages et plus hors-sol devront être inspectés minimalement tous les cinq ans. Cela permettra d'en assurer leur maintien, afin d'éviter qu'ils présentent des conditions dangereuses. Cette obligation découle du nouveau chapitre Bâtiment du Code de sécurité, instauré par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), dont l'entrée en vigueur est le 18 mars 2013. En outre, ce Code obligera tout propriétaire d'immeuble, et les syndicats de copropriétaires et leurs administrateurs, à « transiger avec des professionnels compétents lors d'inspections », prévient André Bourassa, président de l'Ordre des architectes du Québec (OAQ).

ARGUS

PROBLÈMES...

Infiltrations d'eau?

Maçonnerie?

Calfeufrage?

(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 - Calfeufrage 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

QUE VIENT FAIRE LA MICROBIOLOGIE DANS LES PISCINES ET LES BAINS TOURBILLONS ?



Lors de notre dernier article, nous vous parlions des types de bactéries qui peuvent se retrouver dans l'eau de vos bassins. Voici les plus communes et leur provenance :

Coliformes fécaux et E. coli :	Proviennent de matières fécales.
Staphylococcus aureus :	Que l'on retrouve sur la peau.
Pseudomonas aeruginosa :	Proviennent des régions humides du corps et de matières fécales.

Afin d'éviter que ces bactéries se développent dans vos bassins, il est essentiel de maintenir les paramètres chimiques de l'eau selon les normes établies par le Ministère du développement durable. Il faut savoir que plus le volume d'eau est réduit et que la température est élevée, plus l'environnement est propice à la prolifération des bactéries.

L'entretien d'un bassin est un art. Il importe de déceler les forces et les faiblesses de vos installations, d'adapter les manipulations et de les effectuer dans un ordre précis afin que les résultats soient optimaux.

Les paramètres de l'eau sont en perpétuel mouvement, influencés par l'environnement et les baigneurs. Il est donc important d'implanter une méthodologie rigoureuse afin d'offrir à votre clientèle une baignade paisible et sécuritaire.

Pour plusieurs, l'entretien d'un bassin est un défi. La formation du personnel, l'usage des bons outils et un bon support technique sont des éléments qui vous aideront à naviguer dans ce monde complexe.

Il est également possible de déléguer ces tâches à nos équipes spécialisées. Nous serons en mesure de vous offrir des plans de travail parfaitement adaptés à vos besoins.

Odyssée Aquatique a l'expertise pour vous aider à faire en sorte que la gestion de vos bassins devienne agréable, facile et efficace, et ce, dans le but d'offrir à vos clients un environnement propre et invitant. ■

Frédéric Delorme
Directeur technique



BUREAU : 450 680-1698
TÉLÉCOPIEUR : 450 680-1489
www.odyseeaquatique.com

AVEZ-VOUS VOTRE LICENCE?

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



Toute personne qui exécute ou fait exécuter des travaux de construction au Québec doit détenir une licence délivrée par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), sauf exemption prévue par la loi.

À cet égard, la Régie du bâtiment du Québec a mis en ligne, gratuitement, le registre des détenteurs de licences sur son site Internet. Ce registre vous permet de vérifier si le ou les entrepreneurs auxquels vous songez faire appel sont détenteurs d'une licence en règle délivrée par la Régie.

La Régie peut également vous renseigner quant à savoir si une licence est requise pour tel ou tel type de travaux.

PRINCIPAUX AVANTAGES DE TRANSIGER AVEC UN ENTREPRENEUR LICENCIÉ

La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) contrôle les compétences, la probité et la solvabilité des titulaires de licences. Ces dernières années, cet organisme a resserré les règles de délivrance et de maintien des licences. Il vérifie notamment que les entrepreneurs, leurs dirigeants, leurs actionnaires et leurs prêteurs n'ont pas d'antécédents criminels ou fiscaux. La détention d'une licence est ainsi un gage de sérieux.

C'est également une forme de garantie. En effet, tout entrepreneur demandant une licence doit déposer auprès de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) un montant prévu par la loi. C'est ce qu'on appelle le cautionnement de licence.

Le cautionnement exigé est de 20 000 \$ pour les entrepreneurs généraux et de 10 000 \$ pour les entrepreneurs spécialisés. La seule exception à cette exigence concerne les entrepreneurs qui détiennent exclusivement une sous-catégorie d'entrepreneurs généraux en bâtiments résidentiels neufs, car leurs travaux sont déjà protégés par un plan de garantie obligatoire des bâtiments résidentiels neufs.

Le cautionnement a pour objet de garantir la bonne exécution des obligations contractuelles de l'entrepreneur envers ses clients. À ce titre, il constitue une forme de garantie à l'égard :

- des malfaçons ou vices de construction découverts dans l'année qui suit

la fin des travaux, c'est-à-dire un travail mal exécuté en regard des contrats, des normes en vigueur ou des règles de l'art;

- des acomptes versés par les clients;
- du non-parachèvement des travaux prévus au contrat original et des travaux supplémentaires convenus entre les parties.

RISQUES DE TRANSIGER AVEC UN ENTREPRENEUR NON LICENCIÉ

La loi prévoit l'interdiction d'exercer les fonctions d'entrepreneur en construction ou de prendre le titre qui donnerait lieu de croire qu'il est entrepreneur en construction s'il n'est pas titulaire d'une licence en vigueur. Elle interdit également à l'entrepreneur en règle de « prêter », *a fortiori* de vendre sa licence à un autre qui n'en est pas titulaire. La loi assortit ces interdictions de sanctions pénales et d'importantes amendes.

Or, en vertu de la loi, les municipalités du Québec doivent informer la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) de toutes les demandes de permis de construction. Cela permet à cet organisme d'intervenir sur les chantiers de construction afin de vérifier que les intervenants disposent d'une licence en règle lorsqu'elle est requise.

Ainsi, en faisant affaire avec un ou plusieurs entrepreneurs non licenciés lorsqu'une licence est requise, un syndicat des copropriétaires prend le risque que des contrôles soient effectués sur le chantier et, ultimement, de devoir s'acquitter d'amendes et ainsi s'exposer à des sanctions pénales.

Par ailleurs, la loi indique que le client qui a contracté directement ou par intermédiaire avec un entrepreneur qui n'est pas titulaire de la licence requise peut être solidairement tenu de payer les salariés impayés de cet entrepreneur et de ses sous-traitants. Ceci peut notamment être le cas lorsque l'un de ces entrepreneurs ou sous-traitants fait faillite. Dans une telle situation, un syndicat des copropriétaires ou un copropriétaire pourrait devoir payer d'importantes sommes, sans possibilité de recours effectif contre une entreprise en faillite.

Il est donc essentiel, lorsque le syndicat fait affaire avec un entrepreneur, même par l'intermédiaire d'un professionnel, tel un architecte ou un ingénieur, de s'assurer que cet entrepreneur est titulaire d'une licence en règle délivrée par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). ■



Consultation et développement immobilier

L'expertise d'une équipe
novatrice

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

T 514 282.6669
F 1 866 742.4098
info@devimo.ca

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

SERVICES DE
MAINTENANCE ET
DE NETTOYAGE

GUM^x

MAINTENANCE
SERVICES &
CLEANING

En faire plus!

514.588.1687
www.gumx.ca

We do more!



LAVEUR DE VITRES UN MÉTIER DIFFICILE

Laver des vitres est plus complexe qu'il n'y paraît. Les bons laveurs comptent un minimum de cinq ans d'expérience. Les meilleurs cumulent entre 15 et 20 ans de métier. Et ils sont bien rémunérés! Après un certain nombre d'années, ils en viennent à pouvoir évaluer rapidement les besoins en nettoyage d'une fenêtre, selon le type de saleté qui se dépose sur le verre. Et ils n'ont pas peur des hauteurs, une qualité essentielle pour réussir dans ce domaine.

Boily, Lavage de vitres, est passée maître dans l'art de solutionner l'énigme des verres sales qui, même une fois lavés, ne retrouvent pas toujours une transparence absolue. S'ils sont en bon état, l'entreprise s'engage à leur redonner éclat et propreté. À ce chapitre, elle a élaboré quelques recettes qui lui permettent d'obtenir des résultats convaincants. À titre d'exemple, l'un de ses produits nettoyants supprime totalement les toiles d'araignées. Un autre s'avère très efficace pour éliminer les taches dues à la pollution atmosphérique, les dépôts divers et la graisse tenace.

DÉDIÉE À LA COPROPRIÉTÉ

« Nous nous spécialisons notamment dans le domaine de la copropriété », indique Christian Boily, président de l'entreprise qui est équipée côté machinerie pour faire face à toutes les situations. Elle dispose entre autres de grues, de nacelles et de nacelles araignées. Ces dernières sont très légères et en mesure de rejoindre des zones restreintes. Elles peuvent en outre grimper jusqu'à 80 pieds dans les airs. Également, Boily possède des plateformes suspendues et des chaises motorisées. Ces chaises permettent aux laveurs de se mouvoir dans des espaces exigus. Elles sont déployées lorsque les autres équipements ne peuvent être utilisés. En somme, cette entreprise peut investir à peu près tout type d'immeuble, quelle qu'en soit la hauteur.

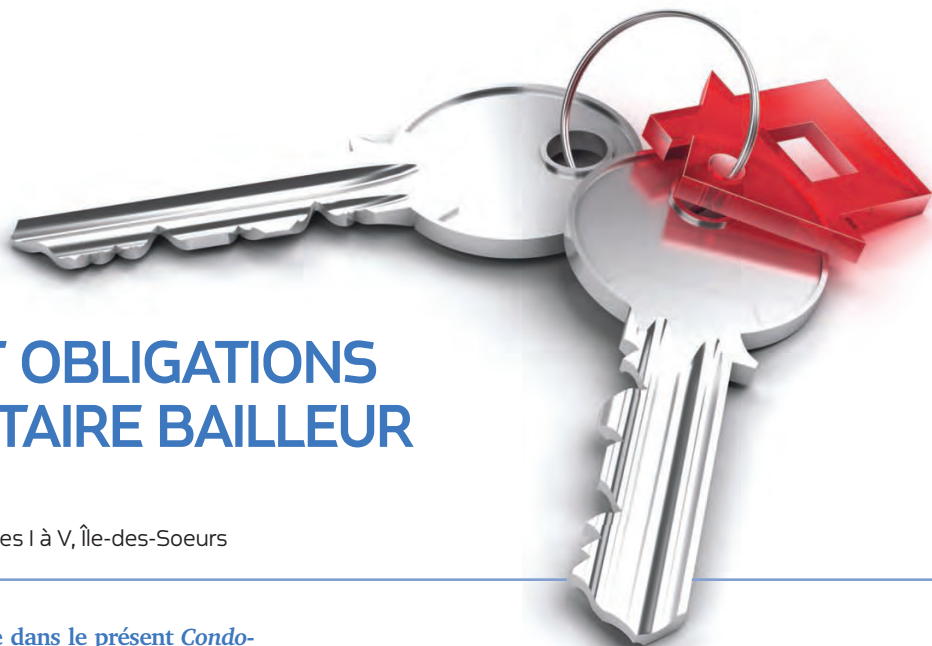
UNE IMAGE DE MARQUE

Boily cultive une philosophie axée sur la compétence et une image impeccable. Tous les employés font preuve d'un professionnalisme exemplaire, sont vêtus d'un uniforme aux couleurs de l'entreprise, gardent le sourire, font preuve de discrétion et accomplissent leur travail avec rigueur et perfectionnisme. En outre, ils sont en bonne condition physique, n'ont pas le vertige et travaillent en symbiose avec leurs collègues afin d'améliorer l'efficacité, la rapidité et la qualité du travail dans le feu de l'action. Boily compte suffisamment d'employés pour accomplir les plus grosses besognes. Son personnel se distingue par une rapidité d'exécution, une ponctualité et des prestations livrées dans les temps.

DES MANDATS BIEN PLANIFIÉS

Pour réussir dans le domaine du lavage de vitres, il faut être en mesure d'évaluer correctement la période qui sera allouée à un mandat. « Cet exercice est crucial pour pouvoir respecter nos engagements et échéanciers », soutient Christian Boily. Son entreprise souscrit également une assurance responsabilité de cinq millions \$. Comme elle prend son rôle au sérieux, Boily est un partenaire de choix pour toute copropriété désireuse de transiger avec les meilleurs. ■

Les équipements dédiés au lavage de vitres doivent être manipulés avec doigté, notamment lors de conditions météorologiques sévères. S'il vente beaucoup, les plateformes nécessiteront des précautions particulières, pour éviter d'endommager les surfaces vitrées. Ces plateformes seront alors munies d'un roulement en caoutchouc.



LES DROITS ET OBLIGATIONS D'UN PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

Par **Jan Towarnicki**, Adm.A.
Gestionnaire chez Autogestion Verrières I à V, Île-des-Soeurs

À l'occasion de ma première chronique dans le présent *Condoliation*, j'aborderai la délicate question relative à la location d'une unité de condo. La première partie se penchera sur vos droits et obligations en cette matière. La seconde, qui sera publiée dans le prochain numéro, traitera des problématiques qu'entraîne le non-respect des règles de location. Dans une certaine mesure, cela peut paralyser le fonctionnement même d'un syndicat de copropriétaires.

LES FAITS

Qu'on le veuille ou non, la location de condos connaîtra une croissance phénoménale au Québec, en raison du vieillissement de sa population. Une majorité d'ainés préfèrent louer qu'acheter un appartement. Cela aura pour effet d'accroître la compétition entre copropriétés, qui voudront attirer cette nouvelle clientèle, en lui offrant des services qui se situeront à mi-chemin de ceux proposés en résidences pour aînés. Cela dit, dans la plupart des immeubles détenus en copropriété, la location d'une unité à une tierce personne est étroitement balisée, afin d'assurer le bien-être des copropriétaires qui vivent dans la leur. N'empêche, des situations problématiques associées à la location sont à prévoir, en raison d'une méconnaissance du règlement d'immeuble, dont le contenu est pourtant accessible dans toutes les déclarations de copropriété.

Il faut savoir que, sauf exception, tout copropriétaire a le droit de louer son appartement. Toutefois, la plupart des règlements d'immeubles en interdisent la transformation en maison de chambre, et une majorité proscrivent la location à court terme (moins d'une année). Si vous achetez une unité de condo et comptez la mettre en location éventuellement, vous devrez con-

naître les modalités qui en découlent. Elles sont imposées par votre syndicat de copropriétaires. De son côté, votre locataire devra se soumettre au règlement d'immeuble, autrement, vous serez appelé à corriger la situation. N'oubliez pas que des obligations d'assurance s'appliquent également au locataire ainsi qu'au propriétaire bailleur. Nous reviendrons sur le sujet dans la prochaine chronique.

ASSURER UN SUIVI

En ce qui a trait au locataire, je vous recommande fortement de trouver celui qui sera compatible avec les valeurs de votre copropriété. Une fois que vous l'aurez trouvé, il faudra en aviser votre syndicat. L'article 1065 du *Code civil du Québec* vous oblige à le faire, pour permettre l'inscription dudit locataire au registre de la copropriété. Votre syndicat lui opposera ensuite la déclaration de copropriété, plus particulièrement le règlement d'immeuble, qui contient les règles à observer dans une copropriété.

Sachez par ailleurs qu'en tant que copropriétaire bailleur, vous devrez assumer certains frais et autres charges annuelles, pour diverses raisons à la fois pertinentes et compréhensibles. Elles peuvent notamment découler d'une modification au registre, de la fourniture d'une copie de la déclaration de copropriété à un locataire, ou de l'application de règles imposées par la Régie du logement, notamment celle qui oblige l'envoi d'un préavis de 48 heures à un locataire, avant de pouvoir effectuer des travaux dans l'unité qu'il a louée. En copropriété, ce préavis a été établi à 24 heures. ■

À suivre

G.A.P.I. IMMEUBLES INC.

Gestion, Architecture, Planification et
Inspection des immeubles

Georges Fallah, Architecte

Expert
en Enveloppe du Bâtiment

5981, chemin Forest
Terrebonne, Québec

J7M 1M5

Tél. : (450) 478 8807
Fax: (450) 478 4932

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



**Spécialiste
en conduits
de sécheuse**

(514) 337-5111

www.nettoyagedrysec.net

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



REGARDEZ ...

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

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

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

1.800.561.6560

www.monassurancecondo.com



UN ÉTÉ CHAUD EN VUE

Par François G. Cellier



L'été 2012 est encore frais à la mémoire des résidents de Québec. Et pour cause, puisqu'une épidémie de légionellose a entraîné plusieurs décès dans cette ville. Les tours d'eau de certains immeubles en ont été les grandes responsables. En temps normal, elles contribuent, avec d'autres équipements mécaniques, à refroidir l'air intérieur d'édifices commerciaux et industriels. Saisie du dossier, la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) a réagi promptement. En janvier 2013, un projet de règlement a été publié à cet effet, pour fins de consultation. Essentiellement, ce projet vise le déploiement de mesures coercitives pour assurer la sécurité publique, et ainsi limiter les risques qu'une nouvelle crise de légionellose ne sévisse au Québec.

UN RÈGLEMENT QUI AURA DE L'IMPACT

L'entrée en vigueur du règlement à venir est prévue avant l'été 2013. Et il aura du mordant! Tout type d'immeuble équipé d'une tour d'eau sera ciblé par la RBQ, incluant les copropriétés. Ces dernières devront, dorénavant, détenir les pièces justificatives attestant la conformité de leurs tours d'eau aux nouvelles exigences, par exemple pour tout ce qui touche aux programmes d'entretien, aux résultats d'analyse de l'eau et à l'historique des travaux réalisés. En outre, pour pouvoir retracer l'historique d'entretien d'un immeuble inscrit dans un registre, une révision du programme sera requise périodiquement, ou à la suite d'une modification ou du remplacement d'une pièce d'équipement, d'un changement à la procédure du maintien de la qualité de l'eau, ou du déploiement d'une procédure de décontamination, dans le cas où l'eau d'une tour présenterait un risque sanitaire immédiat.

« Le secret consistera à contrôler la qualité de l'eau dans les tours, de la même manière qu'un particulier le ferait pour sa piscine », indique Benoit Allaire, technologue professionnel (T.P.) chez ALLB inc., une firme qui se spécialise en inspections d'équipements mécaniques de bâtiments, afin d'établir des constats quant à leur fonctionnement et besoins en entretien. Précisons que tous les entretiens et correctifs des tours devront être dûment

approuvés par des professionnels du bâtiment, soit des ingénieurs, des architectes, des technologues ou des inspecteurs en santé publique environnementale. « Leur maintenance sera balisée selon des spécifications bien précises », d'ajouter Benoit Allaire.

UNE TABLE DE CONCERTATION

Afin d'élaborer et rédiger ce règlement, le ministère du Travail, de l'Emploi et de la Solidarité sociale a mis sur pied une table de concertation, à laquelle prennent part des membres de l'Ordre des chimistes du Québec, des consultants et inspecteurs en santé publique et environnementale, ainsi que des fournisseurs de produits et services d'entretien destinés aux tours d'eau. L'objectif de cette table vise à encadrer la conception, l'opération et l'entretien desdites tours, afin d'exercer un contrôle beaucoup plus serré des risques sanitaires qui y sont associés.

Des campagnes d'information seront déployées incessamment pour préciser les nouvelles règles du jeu, si bien que les propriétaires d'immeubles ne pourront plaider l'ignorance. « L'esprit du règlement vise leur responsabilisation, en fonction du risque sanitaire associé à la légionellose », conclut Benoit Allaire. ■

Les tours de refroidissement sont un milieu propice à la formation d'une bactérie appelée Legionella. Les personnes qui en sont affectées souffrent dès lors d'une légionellose, laquelle génère une forme de pneumonie grave. Pour limiter les risques d'être atteint par cette maladie, qui entraîne parfois la mort, la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) imposera un programme d'entretien élaboré des tours de refroidissement, qui nécessitera l'appui d'un personnel doté des compétences requises.



Denis Gougeon
Directeur de Succursale

dgougeon@genrep.com

912 Rue Berlier,
Laval, QC H7L 4K5
T. 450-901-0131
F. 450-901-0143
M. 514-473-7925

... your **POWER** Connection

David Ménassé

Président



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

Une équipe de professionnels à votre écoute et à votre service

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

PETITE VIE D'UN SYNDICAT DE CONDO



À l'attention du public, des copropriétaires et des administrateurs de syndicat, cette chronique a pour but d'attirer l'attention sur certains moments critiques de la vie d'un nouveau syndicat. Avec quelques pièges à éviter et quelques astuces...

AU TOUT DÉBUT, NAISSANCE DU SYNDICAT

Contrairement à une idée largement répandue, un syndicat de copropriété ne débute pas son existence au moment de la première assemblée des copropriétaires. Le syndicat existe dès le dépôt par le déclarant (promoteur) de la déclaration de copropriété¹. Si vous vous portez acquéreur, même dans un condo neuf, il est vraisemblable que votre syndicat existe déjà depuis un certain temps au moment où vous procédez à votre achat.

Alors que la première assemblée générale du syndicat n'a toujours pas eu lieu, votre syndicat est sous « administration provisoire ». C'est donc dire que c'est le promoteur et ses représentants qui contrôlent le syndicat et les décisions qui le [vous] concernent.

ADMINISTRATION PROVISoire ET PREMIÈRE ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

Le premier moment critique du syndicat surviendra donc lors de la première assemblée des copropriétaires, soit la perte de contrôle du promoteur. En cas de défaut ou de refus de la part du promoteur, les copropriétaires peuvent requérir cette assemblée². Cette assemblée servira au promoteur à rendre compte de son administration provisoire et surtout permettra de nommer les premiers membres du conseil d'administration parmi les copropriétaires.

L'IMPORTANCE DU CHOIX DES ADMINISTRATEURS

Certains copropriétaires se demanderont, avec raison, comment choisir ces premiers administrateurs parmi ces voisins qu'ils ne connaissent pas. Il faut savoir, comme nous le verrons tout au long de nos chroniques, que le premier conseil d'administration élu aura un impact déterminant sur le succès futur du syndicat et devra à tout coup entretenir des liens soutenus avec le promoteur. Il est très important pour l'assemblée à ce moment de sélectionner les administrateurs qui apparaissent les plus diplomates et les mieux en mesure de conserver un canal de communication de qualité avec le promoteur et les intervenants externes, et ce, même si des litiges surviennent. Caractères forts s'abstenir... Notre expérience pratique nous a de nombreuses fois démontré que l'absence d'un bon canal de communication avec le promoteur est toujours nuisible au syndicat et à la communauté et ce, peu importe le niveau de responsabilité corporative du promoteur ou la qualité de sa construction.

Également, le compte rendu de l'administration provisoire lors de cette assemblée permettra aux administrateurs de prendre possession du registre de

copropriété. Plusieurs se verront « offrir » lors de la première assemblée de signer des reconnaissances : réception d'un registre complet, validation des chiffres de l'administration provisoire, réception des parties communes. Les administrateurs n'y sont pas obligés et nul ne devrait signer un tel document sans avoir eu l'opportunité de valider la pertinence des documents reçus.

LE SYNDICAT : UNE « COMPAGNIE »?

Ce qui est important de considérer pour les nouveaux administrateurs est que le syndicat de copropriété est une personne morale. Son mode de fonctionnement s'apparente à une société. Quelle que soit la confusion que peut amener ce concept juridique, les membres du conseil d'administration doivent distinguer les intérêts de la collectivité des copropriétaires de ceux des copropriétaires pris individuellement.

Avec ou sans gestionnaire professionnel, avec ou sans le concours du promoteur, le travail dans les jours qui suivent l'élection consistera donc à s'assurer que cette personne morale est opérante. Ouverture d'un compte de banque (ou changement des signataires), mise à jour des informations au Registraire des entreprises du Québec³, création d'un NE fédéral⁴, dossier d'impôt à l'Agence du Revenu du Québec⁵, etc. À faire rapidement par tout syndicat...

À VENIR DANS CETTE CHRONIQUE

La suite au prochain numéro, avec les obligations administratives fréquentes, la qualité du registre de copropriété et la réception des parties communes. À bientôt!

Cette chronique présente un survol des étapes et obligations d'un nouveau syndicat. Renseignez-vous⁶! Parlez-en à votre gestionnaire, appelez-nous ou contactez un professionnel du droit pour en savoir plus.

Les auteurs Dominique Poulin et Émilie Lebeuze dirigent la firme Gestactif, spécialisée en gestion de copropriété.
www.gestactif.com 450 934-4319. ■

¹ LEXUM, *Code civil du Québec annoté* : <http://ccq.lexum.org/ccq/section.do?article=1039&lang=fr>

² LEXUM, *Code civil du Québec annoté* : <http://ccq.lexum.org/ccq/section.do?lang=fr&article=1104>

³ Registraire des entreprises du Québec : <http://www.registreentreprises.gouv.qc.ca>

⁴ Agence du Revenu du Canada : <http://www.cra-arc.gc.ca/F/pbg/tf/rc1/LISEZ-MOI.html>

⁵ Agence du Revenu du Québec : <http://www.revenuquebec.ca/fr/entreprise/demarrage/inscription/info.aspx>

⁶ Publications du Québec, ouvrage « *Condo, tout ce qu'il faut Savoir* » <http://www.pubgouv.com/immobilier/condo.htm>

DES VISITEURS INDÉSIRABLES



Il y a un vieil adage qui dit : « Tous nos invités nous font plaisir, certains quand ils arrivent, les autres quand ils partent ». Ceux dont nous désirons vous entretenir aujourd'hui seraient de la deuxième catégorie. Il s'agit des punaises de lit.

Ces petites bestioles, grosses comme un pépin de pommes, se nourrissent de sang. Elles se cachent dans les oreillers, les matelas et les sommiers le jour et s'activent environ une heure avant la noirceur. Elles piquent tout en anesthésiant la peau de leur victime et ce n'est que quelques heures plus tard que l'on ressent leur piqûre. Normalement, elles ne transportent aucune maladie.

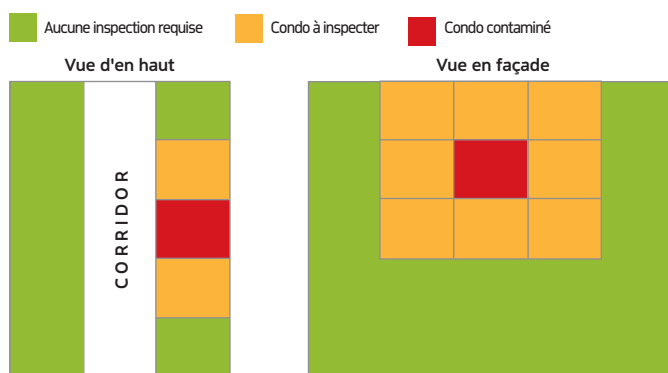
Ce fléau prend tellement d'ampleur que la Ville de Montréal, en mars 2011, a préparé un plan d'action régional de lutte contre les punaises de lit. En juin 2011, puis en juin 2012, le Chapitre IV du Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements fut modifié. En vertu de l'article 25.0.1 du règlement actuellement en vigueur, tout gestionnaire de parasites qui procède à une extermination doit :

1. effectuer une inspection des logements et espaces communs de manière à circonscrire les lieux infestés et dresser une déclaration des observations quant au niveau d'infestation;
2. aviser les personnes qui résident habituellement dans le bâtiment des détails de l'extermination à venir. Le tout doit se faire par écrit, au moins 3 jours avant l'extermination et indiquer notamment la date, l'heure, les produits utilisés, etc.
3. exterminer les punaises dans le(s) appartement(s) infecté(s);
4. faire parvenir à l'administration municipale la déclaration d'inspection préalable et une déclaration complète des travaux d'extermination en utilisant les formulaires prévus à cet effet par la Ville, et ce, dans les 10 jours suivant l'extermination;
5. revenir inspecter les lieux de l'infestation entre le 15e et le 30e jour après la date de l'extermination et envoyer une déclaration des observations à l'administration municipale dans les 5 jours du contrôle.

Ce règlement a essentiellement été élaboré pour les immeubles locatifs, mais il n'existe aucune exception pour les immeubles en copropriété. Le règlement prévoyait en 2011 que tous les condos d'un immeuble devaient être inspectés lorsqu'un logement était touché par les punaises de lit, ce qui pouvait être complexe dans le cas de grands immeubles de plusieurs centaines de condos. À cette époque, les entreprises d'extermination suivaient une règle non officielle qui prévoyait l'inspection uniquement des condos adjacents à celui infecté, ainsi que ceux se trouvant au-dessus et au-dessous de ceux-ci, puisque plusieurs arrondissements municipaux toléraient cette pratique.

Lors de la modification du règlement en juin 2012, la formulation du règlement s'est assouplie et il n'est désormais plus écrit, de manière explicite, que tous les logements d'un bâtiment doivent être inspectés, mais plutôt

qu'une inspection doit être faite de manière à circonscrire les lieux infestés. Par conséquent, l'approche préconisée par les exterminateurs et expliquée précédemment demeure celle actuellement utilisée dans l'industrie. Dans l'exemple illustré ci-dessous, huit condos et trois corridors seraient à inspecter et l'extermination aurait lieu dans une unité.



Pour enrayer une infestation, le secret est d'agir rapidement. Pour cette raison, il faut s'assurer que tous les copropriétaires soient avisés de leur obligation d'informer le syndicat ou son gestionnaire du fait qu'ils sont infestés afin qu'un exterminateur soit rapidement contacté. Le syndicat ou son gestionnaire doit alors coordonner l'inspection avec l'exterminateur et les copropriétaires impliqués.

Restez aux aguets, on ne sait jamais... ■

Jean-Luc Pilon, Coordonateur des opérations
Élise Beauchesne, CPA, CA, Adm.A. Directrice de gestion
SolutionCondo.com 514-935-6999

AU THÉÂTRE DU RIDEAU VERT
DÈS LE 7 MAI 2013

L'amour,
la mort et le
prêt-à-porter

514 844.1793 - rideauvert.qc.ca

GRAND PARTENAIRES | QUÉBECOR

ASSURANCE HABITATION



Nous sommes les experts en matière d'assurance de copropriété

Visitez notre site internet, l'espace web de référence
en matière de copropriété :

- Téléchargez le guide complet du parfait administrateur de copropriété.
- Faites étudier votre police d'assurance gratuitement par nos courtiers chevronnés.
- Obtenez de l'information pertinente et des conseils gratuits selon votre situation.

1 888 833-7986
dpmm.toutsurmoncondo.com

Dale
Parizeau
Morris
Mackenzie



CABINET DE SERVICES FINANCIERS

NOUVEAU

Condolegal.com lance



PASSIONCONDO

Dans le cadre du Salon Habitat Ville et Banlieue 2013, Condolegal.com a inauguré son nouveau label *Passion Condo*. Cette étiquette distinctive est attribuée aux courtiers immobiliers, courtiers en assurance de dommages, gestionnaires et administrateurs de copropriétés qui se sont prévalus d'une des quatre formations portant sur la copropriété. Encadrés par diverses institutions d'enseignement et organismes officiels, ces cours sont dispensés par le cabinet d'avocats et de notaires De Grandpré Joli-Cœur.

Des centaines de professionnels sont déjà accrédités Passion Condo, ce qui leur donne un laissez-passer sur le répertoire Condolegal.com, où leurs coordonnées sont affichées à l'attention des internautes désirant transiger avec eux. En plus d'avoir été formés dans leur champ d'expertise, ces personnes jouissent désormais de solides connaissances sur la copropriété.

LES RENDEZ-VOUS PASSION CONDO

Formation *Tout sur l'assurance condo*

Rôle et obligations du syndicat, assurances requises, types de copropriété, clauses de la déclaration de copropriété, couvertures et garanties, gestion d'un sinistre et déontologie des intervenants ne sont que quelques exemples des sujets qui seront traités lors de cette formation. Cette formation est accréditée

auprès du Barreau du Québec pour 7 heures et auprès de la Chambre de l'assurance de dommages pour 7 UFC en Technique d'assurance. La prochaine formation aura lieu le 28 mai 2013.

Pour information ou pour vous inscrire, contactez Madame Hélène Joli-Cœur au 514 287-7277 poste 241.

Formation *L'ABC de l'administrateur*

L'administration d'une copropriété est souvent une tâche souvent ingrate, compliquée, prenante et bénévole: cette formation arrive à point afin de faire bénéficier les administrateurs d'un support à la hauteur de leurs devoirs! La prochaine formation aura lieu les 5, 12 et 19 juin 2013.

Renseignement et inscription : Regroupement des gestionnaires et des copropriétaires du Québec 514 916-7427 ou info@rgcq.org

Formation *Gestion juridique de la copropriété*

Les articles de loi et les subtilités juridiques sont nombreux en copropriété. Grâce à cette formation, les gestionnaires professionnels pourront mieux en saisir les notions.

Pour vous inscrire, contactez la faculté d'éducation permanente de l'Université McGill au 514 398-6200.

Formation *Condo destinée aux courtiers immobiliers*

Cette formation permet au courtier immobilier d'agir encore plus efficacement dans son rôle de conseiller et d'intermédiaire pour les acheteurs et les vendeurs lors d'une transaction en copropriété. Au final, il importe de rassurer le consommateur, tout en veillant au bon déroulement d'une transaction conduisant à l'achat ou à la vente d'une unité.

Pour connaître les prochaines dates de formation ou pour vous inscrire, visitez www.fcq.ca (onglet Zone membres). ■



Pas besoin de
porter notre nom
pour que nous
nous en occupions.

Nous sommes à votre service. Pour les ascenseurs
Kone Monospace / Ecospace, Otis Elevonic,
ThyssenKrupp TAC20 / TAC50, **Northern Normic 1600 / 3200**
et plusieurs autres.

Performer à tous les niveaux.

Schindler Ascenseur Corporation
8577 Dalton, Montréal, Québec H4T1V5
Téléphone 514.737.7367
www.ca.schindler.com



Schindler

SALON HABITAT VILLE & BANLIEUE 2013



LE LANCEMENT DU LABEL PASSION CONDO

Par François G. Cellier

En quelques années seulement, le Pavillon Condo s'est confortablement installé au Stade olympique, sous l'égide du Salon Habitat Ville et Banlieue.

CHAPEAUTÉE PAR LE RGCQ, l'édition 2013 du Pavillon Condo a fourni l'occasion de lancer officiellement l'étiquette Passion Condo. Remise aux courtiers immobiliers, courtiers en assurance de dommages, administrateurs et gestionnaires de copropriétés qui se sont prévalus d'une formation préparée à leur attention, ce nouveau label unique au Québec leur confère des connaissances accrues sur la copropriété, spécialement sur le plan légal. Ils pourront ainsi les transmettre aux copropriétaires et futurs acquéreurs de condos.

UNE GESTIONNAIRE AVISÉE

Des centaines de candidats ont déjà suivi l'une des quatre formations disponibles, et les nouvelles inscriptions pour y participer augmentent à un rythme soutenu. Et pour cause, puisque tous ceux qui en ressortent avec attestation se voient inscrits sur le portail Condolegal.com, où leurs coordonnées deviennent accessibles aux internautes désirant transiger avec eux. Gestionnaire de copropriété Passion Condo, exposante au stand de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec (ADMA) dans le Pavillon Condo, Nancy Ouellette (Adm.A.) suit actuellement une formation donnée à l'École d'éducation permanente de l'Université McGill. Parmi les quatre blocs de cours (30 heures chacun) offerts par cette institution d'enseignement, celui portant sur la Gestion juridique de la copropriété permet d'obtenir l'accréditation Passion Condo. Il est donné par le cabinet d'avocats et de notaires De Grandpré Joli-Cœur, instigateur du portail Condolegal.com. Reconnu par l'Ordre des ADMA, ces cours comprennent également 10 heures consacrées à la lecture.

« Mettre à jour ses connaissances est primordial dans ma profession, à plus forte raison dans le secteur de la copropriété, une formule d'habitation collective fort complexe sur le plan légal. À mon avis, la plupart des gestionnaires de copropriétés s'intéresseront tôt ou tard à cette formation », indique Nancy Ouellette, également présidente du Groupe Ultimmo, spécialisé en gestion immobilière. Selon elle, l'État québécois devrait éventuellement imposer la

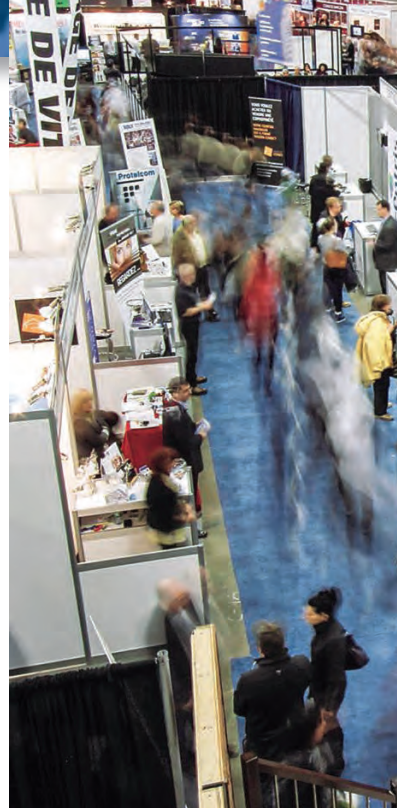
professionnalisation des gestionnaires de copropriétés, moyennant certaines exigences pour devenir membre d'un ordre, en l'occurrence l'ADMA. Les cours offerts par l'École d'éducation permanente de l'Université McGill pourraient être un prérequis, tout autant que celui dédié aux techniciens en gestion de copropriétés, donné au cégep de Saint-Laurent.

À une époque où les syndicats de copropriétaires sont vulnérables aux gestionnaires fraudeurs, et à ceux dont les compétences sont douteuses, cette professionnalisation aura des effets bénéfiques. À tous le moins, elle protégera les syndicats contre d'éventuels détournements de sommes d'argent. À preuve, l'Ordre des ADMA a prévu un fonds d'indemnisation à l'égard des personnes flouées. Dans chaque cas, le montant de la couverture s'élève à un maximum de 100 000 \$.

DES EXPOSANTS CRÉDIBLES

Un autre stand remarqué au Salon, soit le consortium Alfa Construction, se spécialise en maçonnerie et en calfeutrage. Dans tous ses projets de construction, Alfa sera accompagnée d'un professionnel (architecte) qui procédera à la surveillance des travaux, et ce, tout au long d'un processus de rénovation ou de construction. « Il s'agit d'une première au Québec », indique Alexandra Fallah, présidente du consortium. Ce professionnel sera d'autant plus utile lors de chantiers majeurs qui nécessiteront le lancement d'appels d'offres, ainsi que la lecture de plans et devis. « Il s'agit d'une assurance pour tout consommateur, car la plupart du temps, l'entrepreneur est laissé à lui-même sur un chantier résidentiel. Alfa pourra certifier son ouvrage et en assurer la conformité », de conclure Alexandra Fallah.

Hydro Solution, qui œuvre entre autres dans la location et la vente de chauffe-eau, est également présente au Pavillon Condo depuis les trois dernières années. « Nous y rencontrons des gestionnaires de copropriétés, mais aussi des propriétaires résidentiels », précise Fany Ondrejchak, directrice des ventes chez Hydro Solution. Les choses se sont également bien passées pour





Le Pavillon Condo a eu le privilège de pouvoir compter sur la présence d'exposants de premier ordre. Soulignons notamment la présence de Boily ltée (1), Hydro Solution (2), Wilson & Lafleur ltée (4) et Soconex et Gesco / Norex inc. (5). Nos remerciements les plus sincères à l'ensemble des exposants qui ont contribué au rayonnement de cette édition 2013.

Vous avez sans doute reconnu une partie de l'équipe du RGCQ (3). De gauche à droite : Clément Beauchesne, directeur exécutif, Diane Ménard, directrice commerciale, André Delage, président et Jean-Baptiste Galle, coordonnateur régional.

la maison d'édition Wilson & Lafleur, qui participe également au Pavillon Condo depuis ses débuts. Ceux qui achètent les livres de cet éditeur juridique sont, pour la plupart, des premiers acquéreurs de condos, ou des administrateurs en copropriété qui souhaitent parfaire leurs connaissances.

UNE EXPÉRIENCE À DÉCOUVRIR

Chaque année, les visiteurs du Pavillon Condo peuvent consulter gratuitement des avocats et des notaires, et assister à des conférences portant sur divers thèmes. En 2013, il a entre autres été question des impacts qu'aura le nouveau chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS) sur la copropriété, de la location d'un condo, de la formation offerte aux gestionnaires de copropriétés par l'École d'éducation permanente de l'Université McGill, du recouvrement des charges de copropriété et de l'ABC du bon administrateur. D'autres sujets ont aussi été abordés, par exemple les bruits et normes d'insonorisation en copropriété, la maîtrise du registre foncier et les cotisations spéciales pour gros travaux.

Événement annuel incontournable pour tout savoir sur la copropriété, adresse ultime dédiée aux intérêts des consommateurs, le Pavillon Condo regroupe à une même enseigne l'ensemble des joueurs évoluant au sein de ce mode d'habitation. Il s'adresse tant aux acquéreurs qu'aux futurs copropriétaires, qui pourront faire le plein d'information utile afin de mieux vivre en copropriété, et ainsi protéger l'investissement le plus important de leur vie.

Prochain rendez-vous : 6 au 9 février 2014, au Stade olympique de Montréal

Pour une transaction immobilière sécuritaire

UN NOUVEL OUTIL APPELÉ **DRCOP**

Par **François G. Cellier**

Les courtiers immobiliers, copropriétaires vendeurs et acquéreurs de condos disposent désormais du formulaire DRCOP, mieux connu sous l'appellation *Demande de renseignements auprès du syndicat de copropriétaires*. Ce document permettra, d'abord et avant tout, des transactions immobilières beaucoup plus fluides, et d'obtenir les informations stratégiques relatives à une copropriété. Les courtiers immobiliers pourront ainsi mieux rencontrer l'un des devoirs déontologiques propres à leur profession, à savoir la transmission d'informations adéquates à tout acheteur.

UN FORMULAIRE EXHAUSTIF

Mis en place le 1^{er} juillet 2012 par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), le DRCOP représente une « révolution » au Québec. Avant son apparition, divers types de documents similaires étaient élaborés selon un mode arbitraire. Il en résultait un manque d'homogénéité dans l'information recueillie. Dorénavant, les questions fondamentales sont mises de l'avant, par exemple le montant du fonds de prévoyance engrangé par un syndicat de copropriétaires, les sommes allouées à son budget annuel, la nature des couvertures d'assurances couvrant l'immeuble, le contenu des procès-verbaux relatifs aux assemblées des copropriétaires, ainsi que celui du conseil d'administration.

« Ce formulaire est fortement inspiré de celui que nous utilisions depuis des années », lance Christiane St-Jean, courtier immobilier Passion Condo chez REMAX Accès, administratrice au Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ), et ex-présidente du conseil d'administration de la défunte ACAIQ, entre 2007 et 2009. L'ACAIQ est devenue l'OACIQ par la suite. Pendant et après ce mandat à titre de présidente, elle a siégé au sein du Comité des formulaires, pour entre autres élaborer ce qui est devenu le DRCOP.

BOUDÉ PAR CERTAINS ADMINISTRATEURS

N'empêche, le DRCOP fait grincer les dents d'administrateurs de copropriétés autogérées, qui trouvent généralement fastidieux d'avoir à répondre à une « pléthore » de questions, car ils le font



bien souvent bénévolement. « Cet exercice peut être rebutant, mais au final, il plaidera en faveur d'une copropriété, ce qui favorisera la vente de ses unités », relate Christiane St-Jean. Dans un contexte où la compétition est en pleine croissance dans ce créneau résidentiel, les copropriétaires ont intérêt à ce que les administrateurs collaborent. Les copropriétés qui coopéreront seront perçues comme bien gérées, et inspireront la convivialité aux acheteurs potentiels. À l'inverse, refuser de répondre au questionnaire créera un climat de suspicion, et pourrait même entraîner l'annulation d'une transaction.

Outre les avantages d'une plus grande transparence que procure le DRCOP, celui-ci limitera les recours entre un copropriétaire vendeur et un acheteur, puisque ledit acheteur acquerra en toute connaissance de cause. Plus rassurant encore pour lui, une actualisation dudit formulaire est généralement requise, afin d'inclure tout changement qui pourrait survenir avant la signature d'une promesse d'achat. À titre d'exemple, si des travaux imprévus doivent être engagés dans une copropriété, et qu'ils entraînent des cotisations spéciales à être déboursées par l'ensemble des copropriétaires, il faudra le dénoncer à l'acheteur. En ce sens, le DRCOP évitera qu'un vendeur n'annonce cette nouvelle à la dernière minute à un acquéreur, alors que ce dernier s'apprête à signer l'acte de vente en présence d'un notaire. Ce scénario créerait à coup sûr des remous, et une situation conflictuelle entre les deux parties.

Sans l'ombre d'un doute, le DRCOP incitera les syndicats de copropriétaires à montrer patte blanche, et contribuera à une gestion immobilière selon les règles de l'art. Cela ne pourra que mieux servir l'intérêt des consommateurs, pour qui l'achat d'un condo représente l'investissement le plus important de leur vie. ■

Le DRCOP protège les vendeurs ainsi que les acquéreurs potentiels, et facilite le travail des courtiers immobiliers. Il vise essentiellement à protéger les intérêts des collectivités de copropriétaires. Le DRCOP donne l'heure juste aux parties impliquées dans une transaction, afin que tous puissent en tirer profit, et ainsi éviter des situations qui tournent au vinaigre.

Date : 01 mars 2013

Nom et adresse du syndicat : Syndicat des copropriétaires de l'avenue de la Copropriété.

2013 avenue de la Copropriété, Saint-Kevin, Québec, XIX IXI

NUMÉRO RUE APPARTEMENT NOM VILLE PROVINCE CODE POSTAL

Dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCD-0000 relatif à l'immeuble identifié ci-dessous, pourriez-vous transmettre les renseignements suivants, au meilleur de votre connaissance, ainsi que fournir, le cas échéant, le ou les documents requis à :

ANNIE COURTIER

2013 Rue de l'Agence, Saint-Kevin, Québec, XIX 2X2
NOM DU COURTIER IMMOBILIER ET ADRESSE DE L'AGENCE, LE CAS ÉCHÉANT

1. IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE DÉTENU EN COPROPRIÉTÉ DIVISÉ

Adresse de l'immeuble :

2011 avenue de la Copropriété, Saint-Kevin, Québec, XIX 1X1

NUMÉRO RUE VILLE PROVINCE CODE POSTAL

Nom du ou des propriétaires : Michel Propriétaire

Micheline Vendeuse

2. AUTORISATION DU OU DES PROPRIÉTAIRES

Nous autorisons le syndicat à divulguer à Annie Courtier

NOM DE L'AGENCE OU DU COURTIER AGISSANT À SON COMPTE

ou, le cas échéant, à son représentant, tous les renseignements relatifs à l'immeuble identifié ci-dessus.

SIGNATURE DU PROPRIÉTAIRE 1

Michel Propriétaire

SIGNATURE DU PROPRIÉTAIRE 2

Micheline Vendeuse

3. RENSEIGNEMENTS À FOURNIR

3.1 Quel est le montant des charges communes mensuelles afférentes à chacune des fractions vendues ? 365,00 \$

3.2 Quelle est la date à laquelle les dernières charges communes ont été payées et quelle est la période couverte par ce paiement ?

01 mars 2013

DATE

Mensuelle
PÉRIODE COUVERTE

3.3 Existe-t-il des arrérages de charges mensuelles affectant la ou les fractions qui font l'objet de la vente ? non oui

Si oui, quel est le montant de ces arrérages ? _____ \$

Si oui, ces arrérages portent-ils intérêt ? non oui

Si oui, à quel taux ? _____ %

3.4 Existe-t-il des cotisations qui ont été votées et qui ne sont pas encore exigibles ou de telles cotisations sont-elles à prévoir ? non oui

Si oui, quel est le montant de ces cotisations ? 1 000,00

Si oui, quelle est leur date d'exigibilité ? 01 juillet 2013

3.5 Quel est le montant accumulé dans le fonds de prévoyance ? 55 365,00 \$ en date du 07 mars 2013

DATE

DATE

3.6 L'exercice en cours laisse-t-il prévoir un déficit d'opération pour l'année financière courante ? non oui

Si oui, fournir les explications :

BOILY LTÉE

514 388-4228

www.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 contre les araignées et autre insectes

- Très haute efficacité • Biologique
- Peut également éliminer les insectes qui ravagent vos fleurs ou vos plantes décoratives
- Copropriété, commercial, industriel, résidentiel.

Nettoyage haute pression et vapeur Enlèvement de graffiti



BOILY LTÉE, PROPRIÉTÉ, EFFICACITÉ, RESPONSABILITÉ, MULTI-NIVEAU

BOILY LTÉE

Nettoyage de tapis

www.nettoyage-de-tapis.ca

**Spécialité | Espaces communs de Copropriétés
Camions usines**

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



**ESTIMATION GRATUITE
514 388-4228**

Au plaisir de vous servir!



85 Boulevard Crémazie Ouest | Montréal, Québec H2N 1L3
Tél. : 514 388-4228 | Fax : 514 908-2924

AECON

L'EXPÉRIENCE DU BÉTON

Par François G. Cellier



Guy Henry
Directeur général de Aecon
Division béton

À l'aube d'une révolution en matière d'entretien d'immeubles au Québec, Aecon est avantageusement positionnée pour faire face à la musique. Leader canadien dans divers secteurs d'activités liés à la construction, cette entreprise est passée maître dans l'art de réparer tout type de structure en béton. L'une de ses spécialités, les stationnements souterrains, devrait la tenir occupée au cours des prochaines années, en raison de l'entrée en vigueur du chapitre Bâtiment du *Code de sécurité* le 18 mars 2013. Cela devrait se traduire par des travaux à réaliser dans plusieurs copropriétés, qui devront réparer leurs stationnements souterrains, voire les démolir et les reconstruire, faute d'avoir assuré leur entretien adéquat.

DES TRAVAUX DE 1,2 MILLION \$

Les stationnements souterrains mal entretenus sont monnaie courante pour Aecon, qui a récemment été mandatée pour refaire entièrement celui d'une copropriété située à Saint-Lambert sur la rive-sud de Montréal. L'immeuble abritait jadis des appartements locatifs, et a par la suite été converti pour accueillir des condos. « La dalle en béton dont il est question n'a jamais été entretenue. En fait, l'acier d'armature qu'elle contenait était sévèrement corrodé, et un effondrement aurait pu survenir à court terme », indique Guy Henry, directeur général chez Aecon Division béton. Cette copropriété avait préalablement reçu un avis de non-conformité de la RBQ. Coût des travaux : 1,2 million \$. Il a fallu un an au syndicat de cette copropriété pour acquitter la facture, car son fonds de prévoyance était insuffisant. Une cotisation spéciale a dû être demandée à tous les copropriétaires.

Afin de réaliser des ouvrages avec un maximum d'efficacité et un minimum d'inconvénients, Aecon a récemment acquis de nouveaux équipements à la fine pointe. Sa nouvelle flotte d'appareils comprend des robots téléguidés fonctionnant à l'électricité. Muni d'un bras articulé au bout duquel se trouve une pince hydraulique, chacun des robots peut déployer jusqu'à 57 tonnes de pression, et broyer du béton dont l'épaisseur peut atteindre deux pieds. Ces robots réduisent de 95 % les vibrations transmises dans un immeuble, et y limitent le bruit à moins de 90 décibels, permettant ainsi la continuation des travaux 24 heures sur 24. Aecon, qui serait l'une des seules entreprises au Québec à être équipée

Le chapitre Bâtiment du *Code de sécurité* ciblera notamment les stationnements souterrains, à savoir les dalles en béton qui ne sont pas en contact avec le sol. Elles devront être conformes à ce Code, faute de quoi, les administrateurs de copropriétés devront apporter les correctifs nécessaires.

de la sorte, préconise par ailleurs l'hydrodémolition, dans le cas où du chlorure a pénétré une dalle jusqu'à une certaine profondeur, et qu'il s'agit d'une démolition partielle.

Cette entreprise ne répare pas que des stationnements souterrains, elle excelle également dans la remise à niveau de façades en béton. « Bien souvent, les façades problématiques découlent d'ancrages très corrodés. Après un certain temps, ils ne peuvent plus retenir les panneaux, qui finiront par se détacher d'un mur et causeront de potentiels dommages collatéraux », prévient Guy Henry. Cela s'est produit en 2009 sur la rue Peel, lorsque qu'un panneau du Residence Inn Marriot a fait une chute de 18 étages. En fin de course, il a écrasé Léa Guilbeault, qui était attablée avec son amoureux dans un sushi bar.

Le vent de changement qui souffle actuellement sur la copropriété québécoise devrait, avant longtemps, réduire les déficits d'entretien et amener une plus grande stabilité du patrimoine bâti. Le chapitre Bâtiment du *Code de sécurité* obligera les syndicats de copropriétaires à entretenir leur immeuble, ce qui n'aura que des retombées positives à moyen et à long terme. ■

Les dalles en béton de stationnements souterrains requièrent l'application d'une membrane d'étanchéité. Comme cette membrane s'use avec le temps, il faudra la remplacer afin d'éviter les infiltrations d'eau et de chlorures dans une dalle. Ces chlorures s'attaquent à l'acier d'armature, ce qui entraînera l'éclatement du béton.



**CHAMBRE DE
L'ASSURANCE
DE DOMMAGES**

L'assurance des copropriétés : la protection du public grâce à l'accès à l'information

Afin de comprendre les problématiques qui entourent l'assurance de copropriété et d'identifier les pistes de solutions possibles, la Chambre de l'assurance de dommages (ChAD) a créé, l'an dernier, le Comité spécial sur l'assurance des copropriétés. Les membres de ce comité proviennent de différents secteurs de l'industrie : courtage, règlement de sinistres et assureurs à courtage et directs.

Le Comité a déposé récemment son rapport au conseil d'administration de la ChAD sous forme de grilles d'intervention qui présentent les problématiques soulevées et les actions recommandées.

Problématiques entourant l'assurance de la copropriété

Les problématiques identifiées concernent, notamment, la distribution des produits d'assurance et le règlement de sinistres :

- la compréhension insuffisante de certains documents, ou de leur utilité, pour la distribution d'assurance de dommages;
- le manque de compréhension du fonctionnement d'une copropriété par des administrateurs bénévoles;
- la distinction difficile entre l'assurance du copropriétaire et celle de la copropriété.

Plusieurs des enjeux liés à la copropriété découlent de la difficulté d'accès à l'information, tant en ce qui concerne les consommateurs que les professionnels de l'industrie de l'assurance de dommages.

L'accès à l'information : une priorité

Pour faire suite à ce constat, le Comité a proposé plusieurs pistes d'actions afin, notamment, de favoriser un plus grand accès à l'information :

- dédier une section sur la copropriété sur le site de la ChAD;
- mettre à jour l'offre de formation;
- créer des outils et des guides pour les membres;
- publier des articles sur ce sujet.

Le sommaire est disponible à www.chad.ca/copropriete

Afin que tous comprennent mieux l'assurance de la copropriété, la ChAD analysera prochainement les actions à mettre en place afin d'atteindre l'objectif premier : la protection du public.



Nos services

- Réparation de béton
- Réparation de gauchissement des dalles de béton
- Béton projeté
- Travaux d'injection
- Réparation de stationnements
- Réparation de balcons
- Joints de dilatation
- Renforcement structural
- Imperméabilisation



Dumoulin & Associés Réparations de Béton Limitée

4624, Louis B. Mayer, Laval (Québec) H7P 6E4

Tél. : 514 337-7404 | Fax : 514 337-0342

www.dumoulinetassocies.com



ODYSSÉE AQUATIQUE

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

Daniel Delorme 450 680-1698

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

www.odysseeaquatique.com

ASSURANCES

UN BIEN BON JACK



Les « bons Jack » sont bien connus des compagnies d'assurance. Ces individus sont référés par le beau-frère d'un voisin ou le gendre d'un cousin éloigné. Ils peuvent vous installer un chauffe-eau en un tournemain, disent-ils. Pourquoi payer plus cher, alors qu'une bonne affaire vous permettra d'économiser gros? Après tout, il ne s'agit que d'un chauffe-eau. Les appareils suggérés sont souvent de piètre qualité, ce que vous ne savez pas la plupart du temps, ils coûtent moins chers à l'achat et sont installés à un prix d'ami.

Les bons Jack sévissent dans plusieurs copropriétés québécoises, dont une que je représente en tant que courtier en assurance de dommages. L'un d'eux y a un jour livré un chauffe-eau dans une unité de condo, après l'avoir transporté dans une remorque artisanale. Malmené du rez-de-chaussée au troisième étage, où se trouvait l'appartement, l'appareil a probablement subi des dommages au point de ne plus être parfaitement fonctionnel, s'il n'était pas déjà défectueux.

Le bon Jack a installé le chauffe-eau, puis a ensuite raccordé les tuyaux aux mauvais endroits. Résultat : le réservoir perdait un litre d'eau par semaine. Après une année d'écoulement sans que personne ne s'en aperçoive, d'importants dommages ont été causés aux murs du bâtiment, entraînant des moisissures et de la pourriture. Ce chauffe-eau a non seulement été mal installé, il n'était pas équipé d'un bac de rétention d'eau, ne comportait ni drain d'écoulement, ni détecteur de fuites qui aurait pu sonner l'alarme.

L'ASSUREUR REFUSE DE PAYER

Sachez qu'en pareille situation, l'assureur ne couvrira pas le sinistre. Par définition, un événement assurable doit être fortuit et occasionner des dommages matériels immédiats. Dans ce cas-ci, les dégâts ont été « graduels ». Le syndicat a donc dû déboursier plusieurs milliers de dollars, au moyen d'appels de charges à tous les copropriétaires.

Ce qui m'amène à vous faire la recommandation suivante : n'hésitez pas à faire installer votre chauffe-eau par des professionnels. Si le travail est mal fait, vous pourrez les en aviser pour qu'ils reviennent corriger la situation, voire leur réclamer des frais inhérents à un sinistre dont ils seraient responsables. En terminant, n'oubliez pas qu'un chauffe-eau dure en moyenne 12 ans, à moins que vous ayez acheté un produit bas de gamme. Quoi qu'il en soit, n'hésitez pas à le remplacer passé ce délai, autrement, vous multipliez les risques qu'un dégât d'eau ne survienne dans votre copropriété.

Pour plus d'informations

Claude Paquette

Courtier en assurances de dommages

et conseiller en sécurité financière chez Invesa

Tél : 450 781-6560 poste 257

Cell : 514 497-6922

Courriel : claud.paquette@invesa.com



SOLUTION CONDO .com

SolutionCondo c'est :

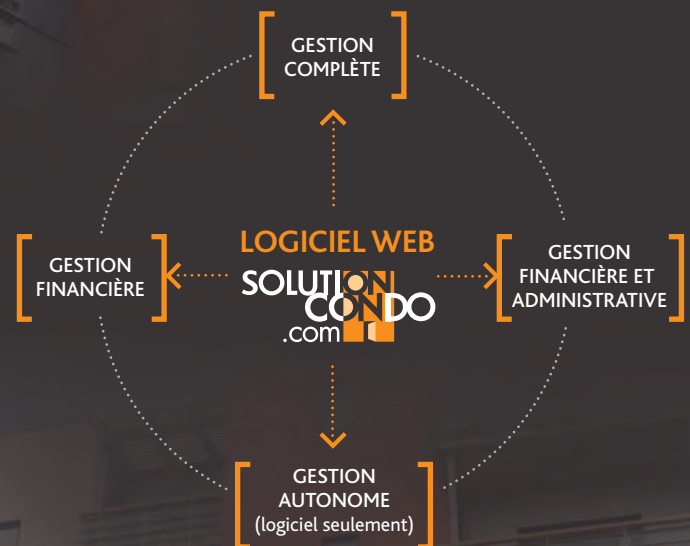
Un logiciel web **exclusif** dédié à la copropriété

Une équipe de **15 professionnels** de la gestion

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

Plusieurs milliers d'unités de condos sous gestion

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



La solution pour la gestion de votre copropriété

 **SolutionCondo.com**
514 935-6999

Lancement du livre *Travaux en condo : Tout ce qu'il faut savoir*

QUI FAIT QUOI EN MATIÈRE DE TRAVAUX

Par François G. Cellier



Ouvrage essentiel dont l'objectif est d'expliquer les règles relatives aux travaux dans une copropriété, le nouveau livre intitulé *Travaux en condo : Tout ce qu'il faut savoir* arrive à point nommé. Rédigé par l'avocat émérite en droit de la copropriété divise, Yves Joli-Cœur, il permettra notamment une meilleure compréhension du chapitre Bâtiment du *Code de sécurité (CBCS)*. Ce code a été mis en place par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), le 18 mars dernier.

Les nouvelles règles qu'il contient imposent dorénavant des inspections obligatoires d'immeubles. Tous les propriétaires des bâtiments assujettis au CBCS, dont les syndicats de copropriétaires, devront démontrer que leur édifice est conforme aux nouvelles normes, et en consigner l'historique d'entretien dans un registre.

UNE HISTOIRE À FAIRE FRÉMIR

« Le volet relatif aux travaux d'une copropriété est fort complexe. Mieux vaut en comprendre les procédures et modalités, faute de quoi, les surprises pourraient être de taille », indique d'emblée Yves Joli-Cœur. L'affaire Batah, qui s'est déroulée au Sanctuaire du Mont-Royal (phases VI et VII) il y a quelques années, en fournit un bel exemple : des copropriétaires, qui ont un jour demandé la permission à l'un de leurs administrateurs d'entreprendre des travaux, s'en souviendront longtemps! Après avoir acquis deux unités contiguës au Sanctuaire, ils souhaitaient les réunir pour n'en faire qu'une. Les travaux visaient aussi à intégrer le hall d'entrée commun à leur appartement jumelé. Cette autorisation leur sera accordée, et les travaux seront réalisés sous la supervision des administrateurs du syndicat.

Mais quelques mois plus tard, certains copropriétaires remettent en question ces travaux, arguant qu'au sens de la loi, cette permission donnée était illégale. Confronté à un tollé de protestations, le conseil d'administration n'a eu d'autre choix que de reculer et d'appliquer le règlement : avant de procéder à la conversion du hall d'entrée, défini comme une partie commune à usage restreint, il aurait fallu convoquer une assemblée générale des copropriétaires pour voter sur cette question.

LE TRIBUNAL TRANCHE

Madame Batah et son conjoint ont fait l'objet d'une poursuite par leur syndicat, qui exigeait la restitution du hall dans son état d'origine. Comme le juge a donné raison à la partie demanderesse, le couple n'a eu d'autre choix que d'obtempérer. Au moment de rendre son verdict, le juge a statué « qu'en procédant comme l'ont fait ces deux copropriétaires, il y a eu disparition complète du hall d'entrée, suite à l'enlèvement des murs et des portes entre les unités de logement et ledit hall, et l'intégration de tous ces espaces dans l'unité jumelée. À toute fin pratique, ce hall est devenu partie intégrante de la nouvelle unité. Aucune distinction ne pouvait dorénavant être faite entre la partie privative et la partie commune à usage exclusif ».

La déclaration de copropriété et la loi sont très clairs en ce qui a trait aux parties communes : toute action qui en prévoit la modification, l'élargissement et l'altération requiert l'approbation de l'assemblée des copropriétaires. Pour que ces transformations soient permises, la majorité des copropriétaires (50 + 1), représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, doit donner son aval. Le juge a ajouté « qu'aucune exception n'est prévue à cet article ».

Avec l'entrée en vigueur du chapitre Bâtiment du Code de sécurité, le 18 mars 2013, les règles du jeu concernant les travaux d'une copropriété se complexifient davantage. D'emblée, tout syndicat de copropriétaires devra déposer une série de pièces justificatives dans son registre, qui confirmeront la prise en charge adéquate d'un immeuble quant à son entretien.

Dans une copropriété, il faut savoir que les travaux relatifs aux parties communes sont assumés par le syndicat de copropriété. Une majorité d'entre eux peuvent être décidés par ses administrateurs, sans avoir à demander d'autorisations préalables aux copropriétaires. D'autres nécessitent d'être approuvés à l'occasion d'un vote par l'assemblée des copropriétaires, et peuvent nécessiter une majorité simple ou double.

Les Batah ont demandé à la Cour d'être dédommagés financièrement, car les travaux correctifs ont coûté des dizaines de milliers de dollars. Comme le juge a estimé qu'ils étaient de bonne foi dans cette histoire, leur requête a été reçue favorablement. Néanmoins, cette mésaventure illustre à quel point, parfois, la gestion d'une copropriété peut être complexe.

En cas de doute, mieux vaut référer à la déclaration de copropriété plutôt qu'aux administrateurs eux-mêmes, qui, dans ce cas-ci, ont induit Madame Batah en erreur sans le vouloir. « L'objectif de mon livre consiste à démystifier qui fait quoi en matière de travaux, et à guider tout copropriétaire vers les bonnes ressources, afin d'éviter des scénarios semblables », indique Yves Joli-Cœur.

LA SITUATION SE CORSE

L'entrée en vigueur du chapitre Bâtiment du *Code de sécurité*, le 18 mars 2013, complexifie encore davantage les aspects liés aux travaux en copropriété. Tout immeuble de cinq étages ou plus hors-sol, ainsi que ceux comptant cinq étages et moins dans certains cas, seront dans la mire de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), grand maître d'œuvre des nouvelles normes établies pour assurer une protection du public accrue. Les enveloppes de bâtiments, les stationnements aériens ou souterrains (dont au moins une surface de roulement ne repose pas sur le sol) et les systèmes de sécurité seront ciblés.

Les façades représenteront le plat de résistance du Code. D'emblée, le professionnel qui sera mandaté pour les passer en revue, par exemple un ingénieur ou un architecte, devra dénoncer toute condition dangereuse à la RBQ. Les syndicats concernés auront alors l'obligation d'apporter les correctifs. À défaut de le faire, la RBQ pourra, ultimement, condamner un immeuble qui représente un danger pour la sécurité de ses occupants. En outre, les syndicats auront la responsabilité de mettre en place un programme d'entretien préventif des façades, incluant les murs et leurs accessoires, les équipements mécaniques et électriques et autres objets permanents ou temporaires relatifs à ces murs. ■

Dans son nouveau livre intitulé *Travaux en condo : Tout ce qu'il faut savoir*, l'avocat émérite Yves Joli-Cœur aborde la question des accommodements raisonnables, dont ceux destinés à assurer le mieux-être des personnes à mobilité réduite. La Charte des droits et libertés de la personne du Québec veille à ce qu'ils soient respectés. Dans le passé, certaines copropriétés ont dû en découdre avec la justice, pour avoir refusé une demande d'accommodement à des copropriétaires souffrant d'un handicap physique.



Hydro Solution

La solution clé en main en matière de chauffe-eau !

Le plus important installateur de chauffe-eau au Québec, le seul à vous offrir le choix entre la location et l'achat à un prix hautement concurrentiel. L'installation est toujours incluse avec un service rapide et professionnel.

On le loue !

Les avantages à la location

- Aucun investissement en capital
- Pièces et main d'œuvre **garanties à vie**
- Location régulière (15 ans)
- Option **LOCATION PLUS** : votre chauffe-eau sera systématiquement remplacé après 10 ans

On l'achète !

Les avantages à l'achat

- **Garanties** : Réservoir : 9 ans, Éléments et thermostats : 6 ans, Pièces et main d'œuvre : 1 an
- Nouveau produit disponible à l'achat seulement : **Chauffe-eau 3 éléments (60 G)**
- Soumission personnalisée

Membre Privilège Condo RGCQ
 Obtenez un **rabais de 50\$** à l'achat ou **3 mois gratuit** à la location
Cette offre ne peut être jumelée à aucune autre promotion.



Produit exclusif fabriqué par Giant

Ultra Cascade

**LOCATION, ACHAT
RÉPARATION
URGENCE
24/7**

Communiquez avec nous dès maintenant !

Montréal : 514 353-0077
 Ailleurs au Québec : 1 877 353-0077
www.hydrosolution.com



DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR
S.E.N.C.R.L.

avocats
notaires

Une équipe pour vous orienter dans tous vos projets immobiliers



514 287-9535
www.djclegal.com

**NOUVELLE
FORMATION**

Gestion de copropriétés

 Cégep de
Saint-Laurent
DIRECTION DE LA FORMATION CONTINUE

Début du programme

► **Février 2014**

Pour tous renseignements, contactez le
514.747.6521 poste 8888 et consultez le site

www.cegep-st-laurent.qc.ca/fc/copropriete

**Développement
de compétences en :**

- ▶ Gestion et éthique
- ▶ Droit et comptabilité
- ▶ Techniques du bâtiment

Formation le soir et le samedi

**Programme de formation
de 765 heures**

**Pour être avisé des prochaines
rencontres d'information :**

www.cegep-st-laurent.qc.ca/rencontre



RETOUR SUR LE SPEED-CONDO DU 18 FÉVRIER : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES EFFICACES

Lundi 18 février dernier se tenait au Centre Saint-Pierre de Montréal le tout premier Speed-Condo de l'année 2013. Et la nouvelle année a commencé en beauté avec plus de 70 participants présents pour en savoir plus sur la tenue des assemblées générales.

Dans un premier temps, il a été question des étapes précédant l'assemblée et notamment de la convocation de celle-ci. Pour l'occasion, M^e Clément Lucas et M^e Ludovic Le Draoullec, avocats, ont énuméré les nombreux points importants à ne pas oublier afin de préparer et tenir l'assemblée dans les règles.

Par la suite, M. André Delage, président du RGCQ, est venu partager sa grande expérience en tant que président d'assemblée, en exposant le rôle des officiers. De nombreuses questions ont été soulevées quant au déroulement de la rencontre annuelle des copropriétaires et nos trois experts y ont répondu avec précision.

Enfin, le Speed-Condo a été levé après un exposé par M^e Lucas et M^e Le Draoullec des points importants à ne pas oublier après la tenue de l'assemblée générale des copropriétaires, au sujet surtout de la fine rédaction du procès-verbal et de l'envoi subséquent des avis de cotisation.

AUTRES ACTIVITÉS À VENIR

SPEED-CONDO :

Piscines et bains tourbillons en copropriété,
le 13 mai 2013 à Laval

La saison estivale se rapprochant, ce Speed-Condo aura pour but de livrer un maximum de renseignements sur la gestion des piscines et des bains tourbillons en copropriété.

Quelles sont les règles à observer avant d'en faire l'acquisition? Comment les entretenir? Quelles sont les obligations légales à respecter? Avocats et professionnels de la question seront présents pour répondre à toutes vos questions.

SPEED-CONDO :

Rénovations et gestion des contrats de services,
le 17 juin 2013 à Longueuil

Quels sont les pouvoirs des copropriétaires lors de l'octroi d'un contrat? Qui sera la personne responsable de la supervision des travaux?

En tant que conseil d'administration de votre syndicat de copropriété, vous serez amené à conclure des ententes avec différents fournisseurs de services. Votre responsabilité d'administrateur vous impose quelques obligations qu'il ne faudrait pas omettre lors de l'octroi de contrats. Comme dit le dicton : mieux vaut prévenir que guérir.

On se renseigne au sujet de ces activités en composant le (514) 916-7427 ou info@rgcq.org

À INSCRIRE À VOTRE AGENDA, SAMEDI, LE 13 AVRIL 2013, UN INCONTOURNABLE, LE COLLOQUE PRINTANIER DU RGCQ

Où : Hôtel Holiday Inn de Laval, dès 8 h 30

Sous les thèmes Les travaux en copropriété et les impacts du nouveau chapitre Bâtiment du Code de sécurité, cet événement, sous la présidence d'honneur de la Régie du bâtiment du Québec, M^e Stéphane Labrie, permettra aux participants de saisir quelles sont les obligations accrues pour les syndicats des copropriétaires suite aux différentes exigences imposées par le nouveau chapitre Bâtiment entré en vigueur le 18 mars 2013, le rôle des différents professionnels, les écueils à éviter, l'aspect des assurances lors de travaux, etc.

L'inscription, au coût de 115 \$ pour les membres du RGCQ et 175 \$ pour les non-membres, taxes en sus, comprend la journée d'activités, le lunch, les pauses-santé et le livret du participant.

Information et inscription au préalable :

(514) 916-7427 poste 1

Cette journée marquera également le lancement du livre de M^e Yves Joli-Coeur, Travaux en condo, tout ce qu'il faut savoir, publié chez Wilson & Lafleur ltée. Ne manquez pas cette occasion de vous procurer cet ouvrage en premier!

Colloque RGCQ

LES TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ

Samedi 13 avril 2013, à Laval

Hôtel Holiday Inn, 2900, boul. le Carrefour, à Laval

8h30 - 9h00

Accueil du public et inscription

9h00 - 9h15

Discours d'ouverture

Stéphane Labrie,
président-directeur général
Régie du bâtiment du Québec

9h15 - 10h15

**Les impacts du nouveau Chapitre
bâtiment du Code de sécurité
entré en vigueur le 18 mars 2013**

Liliane Gras, directrice du bâtiment
Régie du bâtiment du Québec

10h15 - 10h30

Pause café

10h30 - 12h00

Travaux en condo : tout ce qu'il faut savoir :
nouveau guide pratique en matière
de copropriété
M^e Yves Joli-Coeur, avocat émérite
de Grandpré Joli-Coeur

12h00 - 13h00

Dîner

13h00 - 14h15

**Ingénieurs, architectes
et technologues professionnels :**
des experts qui vous veulent du bien
Georges Fallah, architecte
G.A.P. Immeubles
Normand Tétreault, ingénieur
Gesco/Norex

Réjean Touchette,
technologue professionnel
Cossette & Touchette

14h15 - 14h30

Pause café

14h30 - 15h15

**Assurances et travaux :
un couple infernal?**
M^e Clément Lucas, avocat
de Grandpré Joli-Coeur
Serge Déry
Groupe SCR

15h15 - 16h00

Table ronde

Inscription :

www.rgcq.org / (514) 916-7427

Membres : 115\$*/ Non-membres : 175\$*

*Dîner et livret des conférences inclus.
Consultation juridique offerte.

**NOUVEAU CHAPITRE BÂTIMENT
DU CODE DE SÉCURITÉ**
Êtes-vous prêts pour l'entrée
en vigueur le 18 mars?



Le 24 février 2013, le RGCQ de Québec a tenu sa troisième activité de formation de la saison 2012-2013 sous le thème : *C'est quoi ton problème?*

De nombreux membres ont exposé leurs situations et problèmes vécus dans leur copropriété. Ainsi, plus de 155 membres ont eu l'occasion de discuter et échanger avec les professionnels et experts spécialisés dont M^e Michel Paradis, du cabinet Joli-Cœur Lacasse s.e.n.c.r.l., animateur de la rencontre et avocat spécialisé dans le domaine de la copropriété, M. Kevin Below, ingénieur de Douglas Consultant, M. Renaud Bergeron, Réseau de Vinci inc. (thermographie et efficacité énergétique), M. Marc-Étienne Lapierre, PMT Roy, assurances et services financiers, M. Martin Leclerc, évaluateur agréé, Servitech Services conseils inc., M. Laurent Lapointe, Desjardins Valeurs Mobilières (placements de fonds de prévoyance), M. René Saillant, architecte, et M. Richard Thibodeau, DLT arpenteurs.

Ces panélistes ont donné des conseils aux participants et participantes et répondu à leurs questions. Tous ont pu noter la qualité des interventions et la pertinence des sujets traités lors de cette rencontre dynamique et fort appréciée.

Des fournisseurs du RGCQ-Québec étaient également sur place pour présenter leur entreprise lors de cette activité : Hydro-Solution, Fenestra, Gestion Lamarque, Globatech, Racine Larochelle, Royal Lepage, PMT Roy assurances, Réseau De Vinci et DLT arpenteurs.

Prochaines activités du RGCQ-Québec : La vie en condo : Une introduction au mode de fonctionnement d'une copropriété divise, le samedi 6 avril 2013 à 9 h au Club de Golf de Cap-Rouge et Les travaux en copropriété, le 26 mai 2013 à 9 h à l'Hôtel Québec Inn à Québec. Renseignements : 418 925-7100

Prochaines activités du RGCQ Québec :

Introduction à la copropriété divise (journée portes ouvertes) : 6 avril 2013
Les travaux en copropriété : 26 mai 2013

La médiation trouvera-t-elle sa place lors de litiges en copropriété?



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

Combien de fois avons-nous entendu un juge, appelé à trancher un litige opposant un syndicat et des copropriétaires ou des copropriétaires entre eux, conclure l'audition de l'affaire en disant : « Vous comprenez que malgré le jugement que je vais rendre, vous devrez continuer à vivre ensemble dans le même immeuble! ». Lorsque des parties vivant en copropriété s'affrontent en Cour, tout le monde en sort généralement perdant. Les affrontements avec les avocats, les coûts et les délais des procès sont des sources de stress immense, qui laissent des marques chez les individus. Un litige pour un objet ou une somme d'argent devient en fait une lutte à finir entre personnes, où chacun veut à tout prix avoir raison. Tous en ressortent avec d'énormes rancœurs et le fonctionnement de la copropriété en est irrémédiablement affecté.

Le Groupe de travail sur la copropriété et le Comité consultatif sur la copropriété ont conclu que la médiation devait être favorisée en copropriété. On doit donner sa chance à ce mode alternatif de règlement de conflits. Il s'agit d'un moyen rapide, généralement efficace et peu coûteux pour tenter de désamorcer les crises. Le rôle du médiateur est d'identifier, derrière les apparences, les sources réelles et souvent cachées des conflits. Sur cette base, il travaille à réconcilier les positions divergentes, en amenant les parties à considérer des solutions intelligentes et constructives, pour que chacun ressorte du processus avec l'impression d'avoir obtenu un gain ou un compromis de l'autre partie (ce qui est d'ailleurs presque toujours le cas). Ce processus ne dure généralement que quelques heures, à un coût se chiffrant à quelques centaines de dollars pour chaque partie impliquée. Le RGCQ-Québec prône donc le recours à la médiation et invite ses membres à envisager d'y recourir en tout premier lieu dans tout conflit où les enjeux ne justifient pas vraiment que l'on y consacre des dizaines de milliers de dollars.



Bonjour! Good morning!

Telle était la formule de politesse consacrée que j'utilisais pour accueillir un client au comptoir de la succursale postale Beaubien, à Montréal, dans les années soixante-dix. La directive ministérielle stipulait que l'offre active de services bilingues devait être clairement signifiée au client dès son arrivée. Une fois cette étape franchie, la transaction se déroulait dans la langue choisie par ce dernier.

Vous aurez sûrement compris que le sujet dont je vais vous entretenir touche la langue d'usage, particulièrement dans le contexte d'une copropriété où vivent côte à côte des personnes appartenant ou s'identifiant à l'une ou l'autre de nos deux communautés linguistiques. Sujet délicat, souvent controversé, mais incontournable dans une région frontalière comme l'Outaouais ainsi que dans certaines autres agglomérations urbaines du Québec.

Il va sans dire que cet état de fait représente un défi additionnel pour les syndicats, puisque ces derniers doivent s'assurer que leurs copropriétaires, y compris leurs administrateurs, ne soient pas lésés dans leur droit légitime de s'exprimer et d'être informés, et ce, dans une langue qu'ils comprennent et dans un niveau de langage qui soit à leur portée.

En un mot, quelle est la responsabilité légale d'un syndicat envers sa minorité linguistique? Cette question fondamentale constituera la toile de fond sur laquelle j'essaierai de tracer quelques pistes de réflexion et de solution.

Vu l'ampleur du sujet et les limites que m'impose cette tribune, j'aborderai cette question sous trois aspects, distincts mais complémentaires, soit les communications orales, les documents écrits et l'affichage.

D'emblée il faut écarter la Loi sur les langues officielles, promulguée en 1969. Cette loi, de juridiction fédérale, ne trouve pas application dans le domaine de la copropriété si ce n'est pour reconnaître ou réaffirmer la dualité linguistique du pays. Elle vise essentiellement à régir les communications au palier fédéral entre les fonctionnaires, les citoyens et l'appareil gouvernemental. Il faut donc s'en remettre aux lois

québécoises, en l'occurrence la Charte de la langue française.

Parmi les droits linguistiques fondamentaux reconnus par la Charte, l'article 3 prévoit qu'en assemblée délibérante, toute personne a le droit de s'exprimer en français. De plus, l'article 89, aussi connu sous le nom de règle d'interprétation, précise que si l'usage exclusif du français n'est pas obligatoire, on peut employer à la fois le français et une autre langue.

On peut donc déduire de ces deux clauses que dans le cadre, par exemple, d'une assemblée, un copropriétaire puisse s'adresser au président dans la langue de son choix. Il revient à ce dernier de reformuler, de résumer ou de traduire les propos de l'intervenant afin de permettre à tous et chacun de bien suivre et comprendre le déroulement des discussions et d'y participer. Certains auteurs suggèrent qu'un copropriétaire puisse être accompagné d'un interprète ou, si les circonstances le commandent, que le conseil prévoit qu'une personne désignée agisse à titre d'interprète pour l'assemblée.

En ce qui a trait aux communications écrites, on ne peut s'attendre ou exiger que tous les documents faisant partie du registre soient rédigés ou traduits dans les deux langues officielles.

Par contre, les documents adressés personnellement à un copropriétaire dans le but de l'aviser ou de l'informer d'une situation ou d'une activité, comme par exemple l'avis de convocation et les autres documents pertinents à la tenue de l'assemblée annuelle, doivent être rédigés dans une langue qui lui est familière. Sinon le syndicat manquerait à son obligation d'informer adéquatement et en temps opportun le copropriétaire pour que ce dernier puisse, le cas échéant, voter en toute connaissance de cause sur une proposition soumise lors d'une prochaine assemblée.

Signalons au passage qu'en vertu de l'article 55 de la Charte, les contrats d'adhésion, comme une déclaration de copropriété, sont rédigés en français. Comme la très grande majorité des déclarations correspondent à cette définition, comment s'assurer qu'un copropriétaire d'expres-

sion anglaise puisse comprendre les dispositions d'une déclaration de copropriété, particulièrement la partie portant sur le règlement? Une pratique de plus en plus répandue dans le milieu consiste à remettre à tout nouveau copropriétaire ou locataire un document résumant la déclaration et son règlement. Si un tel document existe, on pourrait saisir l'occasion pour le traduire. On pourrait même solliciter la collaboration de copropriétaires anglophones pour la rédaction de la version anglaise du document. Cette démarche resserrerait les liens entre copropriétaires, tout en allégeant la tâche des administrateurs.

Le dernier aspect de cette brève incursion dans la langue d'usage touche aussi l'affichage. Bien que l'article 58 de la Charte stipule que l'affichage public, c'est-à-dire l'affichage dans un endroit auquel le public a accès tel le hall d'entrée d'un immeuble d'habitation, puisse se faire dans deux langues, le texte français doit avoir un impact visuel plus important par rapport aux autres langues. Toutefois, l'Office québécois de la langue française nous rappelle qu'en cas de doute, les deux textes devraient avoir un impact visuel équivalent.

Ce bref survol des langues en usage nous a permis de constater que le cadre légal prévu par le législateur est bien mince et n'est pas d'un grand secours dans le contexte particulier de la copropriété. En effet, dans bien des cas, il faudra plutôt s'en remettre à notre bon vieux jugement, à l'instar de celui de Salomon, tout empreint de sagesse et d'équité. En dernier ressort, il incombe donc à nous, administrateurs et gestionnaires, d'instaurer un environnement qui encourage le respect mutuel entre individus. Ceci est d'autant plus vrai lorsque des personnes issues de communautés aux origines diverses se côtoient sur une base quotidienne et détiennent collectivement un patrimoine d'une grande valeur. À mon avis, c'est la voie à privilégier si on veut que l'harmonie règne au sein de notre copropriété.

Michel Mancini
Président,
RGCQ-Outaouais

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



L'avantage de vivre ensemble

priviègescondo.com

The benefits of living together

Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec est heureux d'annoncer le lancement de son nouveau programme de rabais et privilèges : **Privièges Condo**.

Tous les copropriétaires d'un syndicat de copropriété membre du RGCCQ recevront la carte Privièges Condo. Elle permet à son détenteur de bénéficier de nombreux rabais chez plus d'une vingtaine de partenaires et ce, à travers la province de Québec.

Sur présentation de la carte Privièges Condo auprès d'une entreprise participante, le copropriétaire obtient un **rabais allant jusqu'à 90 %** du prix courant pour des produits et services variés ... une façon agréable d'alléger les dépenses liées à la gestion et à l'entretien de son immeuble.

Pour de plus amples informations sur le programme et pour connaître la liste des partenaires participants, consultez le site Internet www.privilegescondo.com

Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec is pleased to announce the launch of its new discount and privilege program: **Privièges Condo**.

Offered to all condo owners belonging to a member condominium syndicate of the RGCCQ, the Privièges Condo card allows its holders to enjoy numerous discounts with over twenty partners across the province of Québec.

By simply presenting the Privièges Condo card to any participating company, condo owners will obtain **discounts of up to 90%** on the listing price for various products and services ... a great way to reduce the expenses involved in managing and maintaining a condo building.

For more information about the Privièges Condo program and to view the list of participating partners, visit the website www.privilegescondo.com.



jusqu'à 90%
up to



jusqu'à 40%
up to



jusqu'à 30%
up to



25%



15%



10%



15%



10%



jusqu'à 20%
up to



tarifs avantageux
special rates



jusqu'à 15%
up to



10%



tarifs avantageux
special rates



8%



jusqu'à 100\$
up to



10%



10%



10%



tarifs avantageux
special rates



10%



jusqu'à 12%
up to

QUELS SONT LES AVANTAGES D'ÊTRE MEMBRE DU RGCQ?

DES CONSEILS PRATIQUES

- Consultations illimitées sur notre ligne téléphonique « Info-gestion », pour tous les administrateurs de la copropriété.
- Consultation juridique de trente (30) minutes, une fois par année, avec un de nos partenaires juridiques régionaux.
- Plus d'une quinzaine d'activités de formation sur la copropriété offertes à un tarif avantageux.

DES RÉFÉRENCES

La revue **CondoLiaison**, livrée à chacun des administrateurs lors de sa parution.

Un **bottin de fournisseurs**, donnant accès à un réseau d'experts œuvrant dans le domaine de la copropriété, livré à chacun des administrateurs.

Une **section réservée aux membres** sur notre site internet, offrant des outils facilitant la bonne gestion, dont la série de guides « ÉduCondo ».

DES PRIVILÈGES ET DES RABAIS

Des **rabais allant jusqu'à 90%**, chez de nombreux partenaires, sur présentation **privileges condo** de la carte remise à chaque **copropriétaire**.

Entrée VIP pour 2 personnes au Salon Habitat Ville & Banlieue au Stade Olympique.

Jusqu'à 15% de rabais sur **plusieurs publications spécialisées** en copropriété, dont les titres suivants :

Le condo : tout ce qu'il faut savoir

- *Le condo : tout ce qu'il faut savoir*
- *Manuel de gestion pour la copropriété*
- *Le fonds de prévoyance, gage de réussite en copropriété*
- *Code de la copropriété divisée.*

UNE VOIX COLLECTIVE

Être membre du RGCQ, c'est joindre les rangs d'une association qui fait avancer les choses :

- Implication auprès des instances gouvernementales pour expliquer les aspects problématiques du domaine de la copropriété
- Implication avec l'Ordre des administrateurs agréés pour la professionnalisation du métier de gestionnaire de copropriété
- Membre du Comité consultatif sur la copropriété, une initiative du ministre de la Justice du Québec en partenariat avec la Chambre des notaires du Québec.



Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec
rgcq.org

Le Chiffon Doré
Entretien Intérieur/Extérieur de Copropriétés

Ernesto Williamson
Directeur des opérations
Tel.: (514) 325-0825 / Fax : (514) 325-9135
info@chiffondore.com

Entretien Résidentiel & Commercial Disponible

Fitzback Services.com

Gestion
Intendance
Conciergerie

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

HPDG
évaluation et gestion immobilières

Gestion de Syndicats de copropriétés

Gestion d'immeubles locatifs

Évaluation de valeur assurable de copropriétés de toute catégorie

Une solution clé en main pour toutes vos demandes immobilières.

info@hpdg.ca | www.hpdg.ca
Tél. : 514-276-8717 | Fax : 514-276-8797
1996, rue Laurier Est, Montréal (Qc) H2H 1B6

4 TRUCS POUR RÉUSSIR SA MISE EN FORME !

Par Karine Larose



Commencer l'entraînement dans un gym c'est une chose. Demeurer assidu et atteindre les résultats souhaités... un peu moins évident! En plus d'avoir un entraîneur personnel et une nutritionniste pour vous encadrer dans votre cheminement, voici quelques trucs pour vous aider à garder la motivation!

Donnez-vous une chance! Ne pensez pas pouvoir effectuer l'ensemble de votre programme d'exercice sans que ce soit difficile! Si vous venez de commencer à vous entraîner et n'êtes capable de faire que 5 squats correctement la première journée, tentez d'en effectuer 7 lors de votre prochaine séance. Éventuellement vous vous rendrez à 12 ou 15. Le même scénario s'applique à votre fréquence d'entraînement. Commencez par deux ou trois jours par semaine. Après avoir maintenu la routine pendant quelques mois, vous pourrez insérer une autre séance.

Soyez égoïste! De façon générale, les femmes se sentent coupables de prendre du temps pour elles et ont tendance à aider les autres dès que le besoin se fait sentir, pour ensuite s'oublier au bout du compte. En prenant soin de vous par l'entraînement, vous serez en mesure d'aider les autres plus longtemps!

Amenez un ami! Ce truc est particulièrement aidant lors de vos débuts. Si vous avez besoin d'une raison pour vous aider à ne pas « sauter votre séance d'entraînement », le fait d'être attendu au gym vous aidera à vous présenter! En fixant des rendez-vous d'entraînement avec un ami, vous haussez les chances d'être assidu, ce qui haussera vos chances d'obtenir des résultats... ce qui en retour, vous motivera à poursuivre! Mais attention de ne pas dépendre entièrement de votre ami... promettez-vous d'aller au gym, peu importe!

Ne devenez pas trop à l'aise! Lorsque la routine s'installe, on peut vouloir passer à travers son programme d'exercice le plus vite possible sans mettre l'emphase sur la forme... pourtant la bonne exécution peut faire toute la différence pour l'atteinte de résultats. Optimisez chacune de vos séances en effectuant correctement tous vos mouvements. Mettez l'intensité nécessaire chaque fois. Après tout, tant qu'à être au gym, profitez-en pour rentabiliser votre temps!

Quels sont vos trucs pour réussir votre mise en forme?



Desjardins

systemes de sécurité

Depuis 1957

VENTE / SERVICE

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

DISTRIBUTEUR AUTORISÉ



514 768-6315

SERVICE 24HRS

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

www.desjardinsalarmes.qc.ca

POURQUOI PAYER PLUS CHER POUR VOS ABONNEMENTS ?

JUSQU'À 90% DE RABAIS SUR LE PRIX EN KIOSQUE

RabaisCampus SERVICE D'ABONNEMENTS AUX MEMBRES

RG CQ Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec
rgcq.org

	Durée	Votre bas prix	Prix en kiosque	
JOURNAUX	La Presse*	52 sem./samedi	97,76\$	111,80\$
	La Presse*	52 sem./6 jrs.	184,08\$	332,80\$
	Le Devoir	52 sem./6 jrs.	227,50\$	418,60\$
	Le Droit****	56 sem./6 jrs.	225,45\$	429,52\$
	Le Journal de Montréal***	52 sem./7 jrs.	194,48\$	326,56\$
	Le Journal de Québec**	52 sem./samedi & dim.	67,08\$	128,44\$
	Le Journal de Québec**	52 sem./7 jrs.	162,76\$	313,04\$
	Le Soleil****	52 sem./samedi & dim.	112,00\$	134,68\$
	Le Soleil****	52 sem./7 jrs.	199,00\$	329,68\$
	National Post (premiers 6 mois)	Par mois/6 jrs.	21,50\$	49,01\$

	Durée	Votre bas prix	Prix en kiosque	
ACTUALITÉ	Courrier International	26 nos	119,00\$	154,70\$
	L'actualité (avec renouv. autom.)	9 nos	14,95\$	55,55\$
	Le Monde Diplomatique	12 nos (1 an)	79,00\$	81,00\$
	L'Express	52 nos (1 an)	149,95\$	338,00\$
	Paris Match	26 nos	99,00\$	143,00\$

	Durée	Votre bas prix	Prix en kiosque		
PROTÈGEZ-VOUS	Protégez-Vous	13 nos	40,00\$	77,35\$	
	APF - AFFAIRES, MARKETING & INFORMATIQUE	A+	8 nos (1 an)	14,95\$	31,92\$
		Guide Com	1 no (1 an)	14,95\$	32,00\$
		Guide des médias	1 no (1 an)	14,95\$	32,00\$
		Guide événement	1 no (1 an)	9,95\$	14,95\$
		Guide interactif	1 no (1 an)	9,95\$	14,95\$
		Infopresse	10 nos (1 an)	54,95\$	181,50\$
		Les Affaires & magazine A+	108 nos (2 ans)	79,95\$	362,84\$
		Premium	6 nos (1 an)	35,00\$	77,70\$
		Québec Franchise (bilingue)	4 nos (1 an)	14,95\$	23,80\$
Bloomberg BusinessWeek		50 nos (1 an)	32,95\$	249,50\$	

	Durée	Votre bas prix	Prix en kiosque		
AUTO, MOTO, BATEAU & AVION	Custom Tour	4 nos (1 an)	19,95\$	31,80\$	
	Le Guide de l'Auto	5 nos (1 an)	9,65\$	19,75\$	
	Moto Journal	10 nos (1 an)	17,55\$	49,50\$	
	Pole-Position	8 nos (1 an)	22,95\$	39,92\$	
	Quadnet.ca-Le Monde du VTT	6 nos (1 an)	9,65\$	29,70\$	
	V8 Passion	6 nos (1 an)	26,33\$	41,70\$	
	Car and Driver	12 nos (1 an)	18,95\$	71,88\$	
	Cycle World	12 nos (1 an)	17,95\$	71,88\$	
	ARTS, LETTRES, CULTURE & DESIGN	À vos pinceaux	6 nos	35,23\$	41,94\$
		Cap-aux-Diamants	4 nos (1 an)	28,95\$	34,00\$
Ciel variable		3 nos (1 an)	19,95\$	31,50\$	
Connaissance des Arts		11 nos (1 an)	84,00\$	134,75\$	
Coup de Pinceau		6 nos (1 an)	29,95\$	47,40\$	
Nuit blanche		4 nos (1 an)	24,95\$	35,80\$	
Perles & cetera		4 nos (1 an)	19,95\$	27,80\$	
Spirale		4 nos (1 an)	34,00\$	51,80\$	
Urbania		4 nos (1 an)	23,95\$	39,80\$	
Vie des Arts		4 nos (1 an)	20,00\$	38,00\$	

	Durée	Votre bas prix	Prix en kiosque	
LITTÉRATURE JEUNESSE, ADO & FAMILLE	Astrapi	11 nos	51,95\$	87,45\$
	Babar	12 nos (1 an)	51,95\$	83,40\$
	Bébé!	4 nos (1 an)	14,95\$	23,80\$
	Cool!	12 nos (1 an)	33,45\$	52,68\$
	D Lire	12 nos (1 an)	59,95\$	107,40\$
	Délire	12 nos (2 ans)	27,95\$	51,00\$
	Enfants Québec	12 nos	15,95\$	47,40\$
	Full File	12 nos (2 ans)	27,95\$	51,48\$
	Géo Ado	12 nos (1 an)	69,95\$	122,40\$
	Grossesse	4 nos (1 an)	14,95\$	23,80\$

	Durée	Votre bas prix	Prix en kiosque	
LITTÉRATURE JEUNESSE, ADO & FAMILLE	I Love English - 9 CD	10 nos (1 an)	54,95\$	89,50\$
	I Love English for Kids - 9 CD	10 nos (1 an)	54,95\$	89,50\$
	Images Doc	12 nos (1 an)	54,95\$	95,40\$
	J'Aime lire	10 nos (1 an)	36,95\$	89,50\$
	J'apprends à lire - 11 CD	11 nos (1 an)	69,95\$	109,45\$
	Julie	12 nos (1 an)	69,00\$	95,40\$
	Les Belles Histoires	12 nos (1 an)	56,95\$	95,40\$
	Les Débrouillards	11 nos (1 an)	35,95\$	54,45\$
	Les Explorateurs	11 nos (1 an)	32,95\$	54,45\$
	Manon	11 nos (1 an)	58,95\$	87,45\$

• Super économies à 15\$ ou moins surlignées en jaune •

l'actualité
LES EMPLOIS DE L'AVENIR
14,95\$

idées maison
DÉCORATION
2013
13,95\$

COUP DE POUCE
19,99\$

protégez-vous
FORFAITS INTERNET
-44%

DÉBROUILLARDS
-34%

BEL ÂGE
MAGAZINE
14,95\$

Châtelaine
BYE BYE 2012!
14,97\$

ELLE
14,95\$

QS 10
RECOUVRETES DE L'ANNÉE
-35%

LE GUIDE DE L'AUTO
MAZDA6 SKYACTIV
9,65\$

CHASSE-PÊCHE
-48%

tv
-58%

LE DEVOIR
-191\$

Journal Montréal
-40%

leSoleil
-40%

LA PRESSE
-45%

Journal de Québec
-150\$

Ins'yle
-68%

	Durée	Votre bas prix	Prix en kiosque	
ARCHITECTURE, DÉCORATION & JARDINAGE	CHEZ SOI	10 nos (1 an)	13,95\$	49,90\$
	DécorMag	10 nos (1 an)	14,95\$	45,90\$
	Flours, Plantes, Jardins	6 nos (1 an)	14,95\$	25,50\$
	Index-Design	1 no (1 an)	11,95\$	22,95\$
	La Maison du 21 ^e siècle	8 nos (2 ans)	19,95\$	47,60\$
	Les Idées de ma maison	10 nos (1 an)	13,95\$	49,90\$
	Les Idées de mon jardin	4 nos (1 an)	12,75\$	19,96\$
	Maison & Demeure	10 nos (1 an)	19,96\$	49,50\$
	MaisonMontréal	6 nos (1 an)	14,95\$	35,70\$
	Rénovation-Bricolage	9 nos (1 an)	15,95\$	44,91\$

	Durée	Votre bas prix	Prix en kiosque		
MODE & AU FÉMININ	Vivre à la campagne	8 nos (2 ans)	16,00\$	39,92\$	
	Country Living	10 nos (1 an)	16,97\$	55,00\$	
	Dwell	10 nos (1 an)	29,95\$	69,90\$	
	House & Home	12 nos (1 an)	22,57\$	71,88\$	
	Style at Home	12 nos (1 an)	20,90\$	71,88\$	
	MODE & AU FÉMININ	Châtelaine (fr.)	11 nos	14,97\$	49,50\$
		Clin d'oeil	12 nos (1 an)	15,45\$	35,88\$
		Elle Québec	12 nos (1 an)	14,95\$	55,08\$
		FA (Femme d'aujourd'hui)	8 nos (1 an)	14,75\$	37,52\$
		Loulou (fr.)	8 nos (1 an)	13,95\$	31,92\$
Cosmopolitan		12 nos (1 an)	27,98\$	71,88\$	
Flare		12 nos (1 an)	14,95\$	47,88\$	
In Style		12 nos (1 an)	26,99\$	83,88\$	
SCIENCE, NATURE & VOYAGE		Biosphère	6 nos (1 an)	21,95\$	45,00\$
		Ca m'Intéresse	12 nos (1 an)	72,00\$	90,00\$
	Ciel & Espace	14 nos (1 an)	95,00\$	111,30\$	
	Géo	12 nos (1 an)	73,00\$	131,40\$	
	National Geographic (fr.)	12 nos (1 an)	59,95\$	83,40\$	
	Nature Sauvage	4 nos (1 an)	17,95\$	23,80\$	
	Québec Science	8 nos (1 an)	30,95\$	47,60\$	
	Science & Vie	12 nos (1 an)	69,95\$	78,00\$	
	Terre Sauvage	12 nos (1 an)	59,95\$	119,40\$	
	Popular Mechanics	10 nos (1 an)	19,25\$	55,00\$	

	Durée	Votre bas prix	Prix en kiosque		
SCIENCE, NATURE & VOYAGE	Popular Science	12 nos (1 an)	19,99\$	71,88\$	
	CINÉMA, MUSIQUE, PHOT & TÉLÉ	7 Jours	52 nos (1 an)	174,72\$	228,28\$
		Dernière Heure	26 nos (1 an)	64,95\$	103,74\$
		Le Lundi	51 nos (1 an)	62,95\$	203,49\$
		Photo Solution	6 nos (1 an)	21,95\$	35,70\$
		Point de Vue	52 nos (1 an)	179,00\$	309,40\$
		Positif	12 nos (1 an)	99,00\$	192,00\$
		Première (fr.)	12 nos (1 an)	42,75\$	66,00\$
		Séquences	6 nos (1 an)	23,95\$	35,70\$
		Star Inc.	10 nos (1 an)	13,45\$	39,90\$
TED par Québec Audio & Vidéo		6 nos (1 an)	24,95\$	39,00\$	

	Durée	Votre bas prix	Prix en kiosque		
CINÉMA, MUSIQUE, PHOT & TÉLÉ	TV Hebdo	52 nos (1 an)	56,95\$	134,68\$	
	Entertainment Weekly	52 nos	27,15\$	259,48\$	
	Popular Photography	12 nos (1 an)	17,95\$	71,88\$	
	Rolling Stone	26 nos (1 an)	26,98\$	129,74\$	
	US Weekly	52 nos (1 an)	61,99\$	259,48\$	
	SPORT & SANTÉ	Géo Plein Air	6 nos (1 an)	24,95\$	35,70\$
		Mieux-Être	6 nos	19,95\$	29,70\$
		Sentier Chasse-Pêche	11 nos (1 an)	29,95\$	57,75\$
		Spiritualité&anté	3 nos (1 an)	15,95\$	25,50\$
		Tennis Magazine	11 nos (1 an)	72,50\$	104,50\$
Vélo Mag		6 nos (1 an)	26,95\$	35,70\$	
Yoga Mondé		8 nos (2 ans)	36,95\$	47,92\$	
Bike Magazine		9 nos (1 an)	17,25\$	80,91\$	
Fitness		10 nos (1 an)	18,99\$	49,90\$	
Golf Magazine		12 nos (1 an)	18,95\$	71,88\$	

	Durée	Votre bas prix	Prix en kiosque		
SPORT & SANTÉ	Sports Illustrated	56 nos (1 an)	38,00\$	335,44\$	
	DIVERS	Bel Âge	8 nos	14,95\$	31,60\$
		Coup de Pouce (avec version internet)	11 nos	19,99\$	42,08\$
		Homme	4 nos (1 an)	14,95\$	23,80\$
		La Terre de chez nous	50 nos (1 an)	49,95\$	112,50\$
		Le Bulletin des agriculteurs	11 nos (1 an)	49,00\$	76,45\$
		Le Guide Cuisine	4 nos (1 an)	14,95\$	27,80\$
		Magazine Animal	10 nos (1 an)	20,75\$	31,92\$
		Mixeur 100 Restaurants créatifs	1 no (1 an)	9,95\$	14,95\$
		Mixeur 50 Adresses Gourmandes	1 no (1 an)	9,95\$	14,95\$
Moi & Cie		12 nos (1 an)	16,95\$	53,88\$	

	Durée	Votre bas prix	Prix en kiosque	
DIVERS	Panorama	12 nos (1 an)	59,95\$	72,00\$
	Prions en Église (grand format)	13 nos (1 an)	29,95\$	ND
	Psychologies	11 nos (1 an)	79,00\$	98,45\$
	Reflet de Société	6 nos (1 an)	24,95\$	41,70\$
	Relations	8 nos (1 an)	24,95\$	48,00\$
	Signé M	8 nos (1 an)	28,75\$	55,92\$

• Super économies à 15\$ ou moins surlignées en jaune •

ÉPARGNEZ ENCORE PLUS!

10\$

JUSQU'À **10\$** DE RABAIS SUPPLÉMENTAIRE!

3\$ DE RABAIS À L'ACHAT SIMULTANÉ DE 2 OU 3 ABONNEMENTS.

PRENEZ 4 ABONNEMENTS OU PLUS ET DÉDUISIEZ 10\$ DU TOTAL FINAL APRÈS TAXES.

LES PLUS BAS PRIX GARANTIS!

PLUS DE **295** TITRES DISPONIBLES!

69 NOUVEAUX TITRES!

49 TITRES À 15\$ OU MOINS!

POUR COMMANDER **rabaiscampus.com/asso**
514 982-0180 1 800 265-0180

Taxes applicables en sus / Autres publications et durées disponibles.
Offre d'une durée limitée. Certaines conditions peuvent s'appliquer. Les prix et la disponibilité des produits peuvent changer sans préavis. Imprimé 01/2013

INFILTRATIONS D'EAU? PROBLÈMES MAÇONNERIE, CALFEUTRAGE, ETC...

Rénovations intérieures suite aux dommages causés par infiltrations d'eau



SYNDICAT COPROPRIÉTÉ DU 3479 WILLIAM TREMBLAY
Réparations d'importantes infiltrations d'eau au dessus plusieurs fenêtres
et à la base des murs de briques



SYNDICAT DES COPROPRIÉTÉ HENRI-DESLONGCHAMPS
Réparations d'importantes infiltrations d'eau à l'immeuble



RÉSIDENCE PRIVÉE DU CONSUL DE LA BELGIQUE À MONTRÉAL
Réfection professionnelle des joints de mortier, injections des pierres fissurées,
imperméabilisation des murs de pierres.



SYNDICAT COPROPRIÉTÉ 310 LOUISE LAMY
Réparations d'importantes infiltrations d'eau à l'immeuble



SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 4478 LAVAL
Restauration professionnelle et ponctuelle des joints de mortier défectueux



SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 2030 ST-ANTOINE OUEST
Reconstruction des sections des murs de briques avec des ventres de bœuf



CONSTRUCTION ARGUS INC.

Titulaire d'une licence délivrée en vertu de la loi sur le Bâtiment du Québec No. 2543-4697-04

Correspondance :
C.P. 9
Kirkland (Québec)
H9H 0A2

Tél. : 514 624-6536
Fax : 514 696-8995
argus@videotron.ca

Siège Social :
17060 Valentine
Pierrefonds (Québec)
H9J 3A9

**ARPENTEURS-GÉOMÈTRES
CUSSON & LÉTOURNEAU**
M. Alexandre Cusson 450-974-3338

LABRE & ASSOCIÉS
M. Réjean Archambault
514-642-2000 p. 325

**ASCENSEURS
ASCENSEURS ALTITUDE**
M. Jean-François Langevin
514-249-9464

**SCHINDLER ASCENSEURS
CORPORATION**
M. Tony Arcaro 514-737-7367 p. 223

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

**DESJARDINS ASSURANCES
GÉNÉRALES**
M. Alain Tardif
1-866-350-8300 p. 7767

**GROUPE SCCR, SOLX, CHABOT,
RANGER LTÉE**
M. Serge Déry 514-376-6565

**INVESSA, ASSURANCES
ET SERVICES FINANCIERS**
M. Claude Paquette
450-781-6560 p. 257

**LAREAU, COURTIERS
D'ASSURANCE**
M. Philippe Lareau 514-861-7429

**LES ASSURANCES GAUDREAU
DEMERS ET ASSOCIÉS**
M. Vincent Gaudreau 514-374-9944

**AVOCATS
CHIANETTA AVOCATS**
M^{me} Stefania Chianetta
514-281-5100 p. 237

**DE GRANDPRÉ JOLI-CŒUR
S.E.N.C.R.L.**
514-287-9535

PAPINEAU AVOCATS INC.
M^e Yves Papineau 514-284-3058

M^e PIERRE ZEPPETTINI
M^e Pierre Zeppettini 450-677-2772

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

DUMOULIN & ASSOCIÉS
M. Adam Webber 514-337-7404 p. 102

**CALFEUTRAGE
MK CALFEUTRAGE**
M. Martin Kenahan 514-747-5553

**CHAUFFE-EAU
HYDRO SOLUTION**
M^{me} Fany Ondrejchak
1-877-326-0606 p. 4230

**COMPTABILITÉ
KPMG S.R.L./S.E.N.C.R.L.**
M. Yves Desjardins 514-840-2100

LUSSIER ET SÉGUIN, CPA
M^{me} Aline Desormeaux
514-522-2232 p. 207

**CONSEILLERS
EN RÉNOVATIONS
RÉNO ASSISTANCE**
M^{me} Louise Léonard
514-360-7366 p. 845

**ÉQUIPEMENT D'ENTRAÎNEMENT
KINEQUIP**
M. Marco Allard 1-800-525-3332 p. 1

**ÉTHANOL
FLAMMES CONCEPT**
M. Yohan Gélinas 514-777-9998

**EXPERT-CONSEIL
AMEC**
M. Thierry Ségard 514-245-9002

ALLB INC.
M. Benoit Allaire 514-396-9339

CONSULTEK
M. Fernand Lemay 450-661-8844

COSSETTE & TOUCHETTE INC.
M. Réjean Touchette 514-519-1573

DEVIMO
M. Sébastien Gariépy 514-282-6669

G.A.P. IMMEUBLES INC.
M. Georges Fallah 514-946-8807

INSPÉC-SOL
M. Robert Raymond
514-333-1634 p. 2337

NIVOEX
M. Patrick Gautreau 1-855-595-1265

PROSPEPLUS CONSEIL
M. Claude Guertin 514-271-9635

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

GLT+ SERVICES CONSEILS
M. Stéphane Chabot
450-679-7500 p. 250

**FENÊTRES
FABELTA**
514-990-1522

GROUPE FENESTRA
M. Pierre Montpetit 514-994-3333

**GÉNÉRATRICES
GENREP LTÉE**
M. Denis Gougeon 450-901-0131

**GESTIONNAIRES
CONDO ACTION**
M^{me} Nathalie Bolduc 514-666-1060

CONDOVISION
M. Simon Matei 514-942-8827

ÉQUIPE PROPRI-GESTION
M. David Ménassé 450-625-2210

FITZBACK SERVICES
M. Michel Fitzback 514-303-0261

GESCO-CONSEIL
M. Jean-Pierre Noé 514-651-6336

GESTACTIF INC.
M. Dominique Poulin 514-588-8911

GESTEK SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE
Mathieu Meloche 450-629-3100

GESTION CONDO PLUS INC.
M. Frédéric Castan 514-375-1158

GESTIONDECONDOS.COM
M. Mathieu Blanchette 450-616-2663

GESTION D'IMMEUBLES RSW
M. Robert Libman 514-842-3911

GESTION D'IMMEUBLES M.R.
M. Martin Roy 450-660-8003

GESTION IMHOTEP
M. Glen Gagné 514-919-3506

**GESTION IMMOBILIÈRE
BROCCOLINI**
M^{me} Carole Thuot
514-737-0076 poste 253

GESTION IMMOBILIÈRE GIVAL
M^{me} Véronique Labrie 514-766-3491

**GESTION IMMOBILIÈRE
HPDG**
M. Guy René 514-276-8717

GESTION IMMOBILIÈRE SUBEC
M^{me} Marie-Josée Leclerc
450-667-4050

GESTION IMMOBILIÈRE VERTICAL
M. Warren Suissa
514-684-3103 p. 118

GESTION IMMOPLEX INC.
M. Éric Pierre 450-619-6174

GESTION IMMO-QUÉBEC
M^{me} Rosaria Renzo 514-993-7887

GESTION KENNEDY
M. Éric Ménard 514-710-4402

GESTION LÉO CHARBONNEAU
M. Léo Charbonneau 450-227-2681

GESTION MONT-TREMBLANT
M. Pierre Lajeunesse 819-681-7351

GESTION RICHARD BLOUIN
M. Richard Blouin 514-262-8910

GESTIOR
M^{me} Danielle Macpherson
450-444-2868

GROUPE CONSEIL TAPAMA
M. Gilles Malo 514-573-0001

GROUPE IMMOBILIER CELICO
M^{me} Céline Corriveau
514-395-2220 poste 25

GROUPE ULTIMMO
M^{me} Nancy Ouellette 514-972-5500

HENRI PROULX, ADMA.
M. Henri Proulx 514-240-7121

LECSOR INC.
M. Yves L'Écuyer 514-865-1111

NORD-PRO MANAGEMENT
M. Benoit Beaugard 819-717-4035

OPTION CONDO
M. Raymond Roy 514-418-4261

RIMAX INC.
M. Richard Tadros 514-571-0399

SEQUOIA GESTION IMMOBILIÈRE
M. Benjamin Remia 514-564-2200

**SERVICE DE GESTION D'IMMEUBLES
M.R. M. Martin Roy 450-660-8003**

SERVICES IMMOBILIERS TRUSTCAN
M. Gérard Lebeuf
514-739-2948 p. 224

SOLUTIONCONDO.COM
M^{me} Élise Beauchesne 514-935-6999

**IMMOBILIER
SUTTON**
M. Serge Rondeau 450-712-0699

**INGÉNIEUR
GESCO / NOREX**
M. Normand Tétreault
514-385-0030 p. 27

PAUL GRÉGOIRE, INGÉNIEUR
M. Paul Grégoire 514-737-6350

**INSPECTION PRÉRÉCEPTION
PROSPEP HABITATION**
M. Bruno Forget 450-240-0066

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

**LIBRAIRIE/ÉDITION
WILSON & LAFLEUR LTÉE**
M. Claude Wilson 514-875-6326

**LOCATION D'OUTILS
LOCATION D'OUTILS SIMPLEX**
Sans frais 1-800-361-1486

**LUMINAIRES
LUMINAIRES & CIE**
M. Marc-Olivier Gélinas 450-688-0936

**MACONNERIE
CONSTRUCTION ARGUS**
M. Jean-Louis Houle 514-624-6536

**NETTOYAGE DE CONDUITS
DE SÈCHEUSE
NETTOYAGE DRY SEC**
M. Claude Couture 514-337-5111

**NETTOYAGE DE TAPIS
MAGIC MULTI-SERVICES**
M. Sylvain Gilbert 514-347-2524

**NETTOYAGE DE VITRES
SERVICES D'ENTRETIEN
BOILLY LTÉE**
M. Christian Boilly 514-388-4228

ÉCONET
M. Gilles Robichaud 450-741-0754

**NOTAIRES
DE GRANDPRÉ JOLI-CŒUR
S.E.N.C.R.L.**
514-287-9535

**PEINTRES
MONPEINTRE.CA**
M. Nicolas Desjardins 514-705-1245

**PISCINES
ODYSSÉE AQUATIQUE**
M. Daniel Delorme 450-680-1698

**PLANCHER DE BOIS FRANC
BOUTIQUE DU PLANCHER**
M. Daniel Dion 450-641-8200

**PORTES DE GARAGE
LES PORTES JPR**
M. Sébastien Guy 1-855-781-6150

**RÉNOVATIONS
DOYLE RÉNOVATIONS INC.**
M. Richard Doyle 514-374-8488

**SERVICES D'ENTRETIEN
MÉNAGER
LE CHIFFON DORÉ**
M. Ernesto Williamson 514-325-0825

LEPONT CONFORT
M. François Leduc 514-273-8787

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

**SERRURIER
SERRURIERS AMHERST**
M^{me} Sophie Vallée 514-525-4531

**SINISTRÉS
GROUPE MIRO**
M. Patrice Asselin
450-468-2033 p. 216

LAUZON EXPERTISES SINISTRÉS INC.
M. Yowhan Lauzon 1-855-376-0840

**TOITURE
ALLIANCE TOITURES**
M. Pascal Desjardins 450-467-5004

J. RAYMOND COUVREUR ET FILS
M. Serge Rochon 450-430-7900 p. 228

TOITURES OMER BRAULT
M. Lorenzo Pietrantonio 514-942-4806

**VALEUR ASSURABLE
SPE VALEUR ASSURABLE**
M. Robert Plante 514-788-9777

**VENTILATION
AÉRO MÉCANIQUE TURCOTTE**
M. Éric Côté 450-625-2627



SOLUTIONS ÉCO-ÉNERGÉTIQUES

- **REMISE À NEUF DES FENÊTRES :**

L'alternative au remplacement
Finis les infiltrations d'air

- **FENÊTRES NEUVES EN FIBRE DE VERRE :**

La dernière fenêtre que vous installerez
500 fois moins conductrices du froid que l'aluminium

- **PELLICULE LIQUIDE :**

Augmente la performance énergétique du verre

- **CALFEUTRAGE :**

Assure l'étanchéité de votre bâtiment

- **ZÉROFUITE :**

Diminue les infiltrations et exfiltrations d'air

- **PEINTURE PELLICULAIRE CÉRAMIQUE :**

Diminue les coûts de climatisation
Protège et embellit votre bâtiment

LE GROUPE 
FENESTRA
GROUPEFENESTRA.COM

514.993.3333

418.265.3330

819.328.3933

RBQ : 8293-2476-53