

Condo**liaison**

REVUE D'INFORMATION DU REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC Vol. 20 | N°3 | Été 2019

DOSSIER PISCINE

ANALYSE EN PROFONDEUR
D'UNE COMPOSANTE
CAPRICIEUSE

**BORNES DE RECHARGE
ET CONDOS NEUFS
LES GRANDS NÉGLIGÉS**

Condolegal.com a 20 ANS

**LE BRUIT :
L'ENNEMI PUBLIC
NUMÉRO UN
EN COPROPRIÉTÉ**

**DÉGÂTS D'EAU
RECONQUÉRIR
SON ASSUREUR**

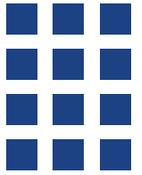


9 780571 230457
ENVOI DE PUBLICATION
CONVENTION # 42063014

4,95 \$

**SERVICE
24 h**

Depuis 1957

Desjardins 
SÉCURITÉ DU BÂTIMENT

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

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

info@desjardinsalarmes.qc.ca

RBQ 2733-8649-71

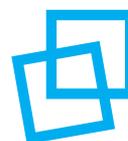


- 4 **Éditorial**
Triste réforme
du droit de l'assurance
- 6 **Billet**
La copropriété devra faire partie
de l'équation
- 18 **Déménagements en copropriété**
La discipline est de mise
- 31 **Dégâts d'eau**
Opération séduction auprès
des assureurs
- 35 **L'enfer du bruit en copropriété**
- 38 **On ne lézine pas avec sa toiture**
- 41 **Bornes de recharge**
Plusieurs copropriétés neuves
ont été négligées
- 44 **Condolegal.com a 20 ans**

- 23 **Info RGCQ**
- 24 La boîte à questions
- 27 Calendrier des activités
automne 2019
- 28 Présence en ligne du RGCQ

DOSSIER PISCINE

- 8 **La chimie de l'eau :
un équilibre capricieux**
L'eau d'une piscine doit être
à point, ce qui passe par une
chimie équilibrée. Le bon
dosage des ingrédients est
très important, afin que les
personnes qui s'y baignent
puissent se sentir confortables.
- 11 **Louer votre piscine?**
Certains syndicats de copropriétaires
louent leur piscine. La prudence
et la méfiance s'imposent, en pareille
circonstance, afin d'éviter les
possibles mauvaises surprises.
- 14 **Ne pas léziner sur
l'entretien d'une piscine**
Un plan d'eau artificiel requiert
les mêmes soins que toute autre
composante d'un bâtiment.



RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Triste réforme du droit de l'assurance



Il est beaucoup question, par les temps qui courent, du nouvel article 1074.2 enchâssé dans le *Code civil du Québec*. Celui-ci découle de l'adoption du projet de loi 141, en juin 2018. Le magazine *Condoliation* en parle abondamment depuis quelques numéros. Et pour cause, car il peut avoir une incidence financière sérieuse pour tout syndicat de copropriétaires.

À priori, cette réforme sur l'assurance en copropriété se voulait une mise à niveau des dispositions que renferme la loi, à cet égard. Elle visait aussi à mettre fin à certaines règles injustes subies par plusieurs copropriétaires, dont ceux qui étaient victimes d'un sinistre généré par leurs voisins, en raison de la convention d'indemnisation du BAC (Bureau d'assurance du Canada) appliquée par certains assureurs. Or, il s'en trouve, parmi ces derniers, à avoir saisi une opportunité pour ne plus payer, alors qu'ils le faisaient auparavant.

À notre avis, ce constat découle d'une mauvaise interprétation de l'article 1074.2. Cela fait en sorte que lors d'un sinistre en provenance d'une partie privative, par exemple un dégât d'eau, l'assureur en responsabilité civile du copropriétaire (qui en est à l'origine) pourrait ne pas rembourser la franchise du syndicat.

Cette façon de faire risque, éventuellement, d'être préconisée par l'ensemble des assureurs en responsabilité civile des copropriétaires. C'est du moins ce que j'appréhende, si je me fie à une note adressée aux experts en sinistre par un assureur direct, et dont j'ai pris connaissance récemment. En clair, il se joint à d'autres joueurs qui campent sur la même position, laquelle se résume à jouer avec les mots pour leur donner un sens arbitraire.

Il faut savoir que l'article 1074.2 se lit comme suit : « Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il

peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute. »

Or, les termes « par sa faute » donnent lieu à un concours de sémantique, duquel les syndicats et leurs copropriétaires en ressortent perdants bien souvent. Autrement dit, selon la compréhension qu'en font certains assureurs, il faut qu'un copropriétaire ait personnellement commis une faute, afin que le syndicat puisse être indemnisé pour les sommes qu'il a déboursées. Ces assureurs estiment que l'expression « causé par sa faute » est plus restrictive qu'être tenu « responsable ». Cette lecture exclut la responsabilité légale ou contractuelle, dont celle qui pourrait découler d'une déclaration de copropriété.

Or, en faire la preuve obligera (bien souvent) le syndicat concerné à tenter un recours judiciaire, ce qui viendra compliquer les choses. Avant cette nouvelle loi, dans bien des cas, il revenait au copropriétaire de prouver qu'il n'était pas responsable d'un sinistre, et ce, à l'égard d'un bien qu'il avait sous sa garde (ex. : un chauffe-eau).

Tout cela me semble incongru, surtout que d'ici quelque temps, tout copropriétaire devra obligatoirement souscrire une assurance responsabilité civile. Or, à quoi servira cette assurance si elle n'indemnie plus la grande majorité des sinistres provenant des parties privatives? Prenons l'exemple des chauffe-eau qui coulent ou des sanitaires qui débordent.

S'agit-il d'une malencontreuse rédaction du législateur, ou d'une lecture obtuse d'un groupe d'assureurs? Une chose est sûre, c'est que ne pas corriger le tir, en cette matière, contribuera à fragiliser sérieusement la santé financière d'une grande majorité des copropriétés, et fera en sorte d'engorger davantage les tribunaux. L'application inadéquate de l'article 1074.2, dans le domaine de l'assurance, entraînera plusieurs syndicats de copropriétaires dans des déficits d'exploitation récurrents. Il devra donc être revisité assurément!

Bonne lecture! □

Condoliation

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

Équipe éditoriale
Adrien Vallat
a.vallat@rgccq.org

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

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

Révision linguistique
Michèle Jean

Publicité
Diane Ménard
d.menard@rgccq.org

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

Impression et distribution postale
Transcontinental TC
Boucherville

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



BFL fait toute la différence

CABINET DE SERVICES FINANCIERS

PROTECTION CONDO

Programme d'assurance de copropriétés

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

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec :

Patrick Beauvais
Courtier en assurance de dommages
Directeur clientèle

514 904-4434 | pbeauvais@bflcanada.ca

bflcanada.ca |



Bornes de recharge électrique : les copropriétés neuves négligées



L'État québécois est un de ceux qui contribuent à favoriser le virage vers les transports électrifiés. Malheureusement, la dernière initiative prise par Québec, en cette matière, démontre que nos élus ne se donnent pas toujours les moyens de leurs ambitions.

Le ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles annonçait, le 24 mai dernier, l'ajout d'un nouveau volet au programme Roulez vert, en débloquant une aide financière pour permettre l'installation accrue de bornes de recharge (240 volts) au sein des bâtiments multilogements.

Ainsi, les propriétaires d'un immeuble comportant cinq unités (ou plus) pourront profiter de cette aide financière. Les propriétaires d'un véhicule électrique dont le domicile est situé dans ce type d'immeuble peuvent, eux aussi, bénéficier de cette mesure. Jusque-là, tout va bien. On ne peut qu'applaudir cette initiative. Malheureusement, la difficulté de faire installer ces bornes dans une copropriété existante est bel et bien réelle, raison pour laquelle l'État aurait dû aller plus loin.

En fait, il aurait été judicieux d'obliger les promoteurs et les entrepreneurs à prévoir, pour tout projet de construction résidentielle en copropriété, l'aménagement d'infrastructures capables d'accueillir des bornes de recharge. Les projets qui comptent quatre unités et moins doivent désormais être dotés de ces installations, mais pour les autres, il revient à la discrétion du promoteur d'aller de l'avant ou non. Étant donné que de plus en plus d'immeubles détenus en copropriété divisée sont construits en hauteur, il est d'autant plus nécessaire d'être proactif en cette matière. Fort heureusement, certains constructeurs n'ont pas besoin d'être contraints d'aménager des bornes de recharge pour prendre cette décision.

Cela dit, l'entreprise québécoise RVE, qui accompagne les syndicats de copropriétaires dans l'accès universel à la recharge nous apprenait, tout récemment, qu'elle a joué un rôle de facilitateur dans plus de 500 copropriétés québécoises existantes, qui ont adhéré au concept. Nous en reparlerons plus en détail dans le numéro d'automne.

Mais pour l'heure, tant et aussi longtemps que la copropriété sera mise de côté dans ce dossier, l'État québécois freinera l'élan qu'il souhaite pourtant donner aux véhicules électriques. Les copropriétaires se comptent désormais par centaines de milliers au Québec. Ce n'est pas rien. Or, pour accélérer cet essor vers l'électrification des transports, le gouvernement ne pourra pas ignorer la copropriété encore très longtemps. Il faudra y instaurer les conditions gagnantes pour inciter les copropriétaires à s'y convertir. Actuellement, les syndicats de copropriétaires demeurent tributaires des assemblées de copropriétaires pour ce faire, là où les votes se prennent pour engager certains types de travaux dans une copropriété, dont ceux liés aux bornes de recharge.

Il ne fait aucun doute que plus une copropriété attendra pour prendre ce virage, plus elle se pénalisera en se privant d'un formidable argument de vente, advenant qu'un copropriétaire veuille conclure une transaction impliquant son condo. Les copropriétés auraient tout intérêt à être proactives en ce qui a trait aux bornes de recharge, afin d'être assises aux premières loges, lorsque les véhicules électriques passeront en quatrième vitesse au Québec.

Bonne lecture! □

François G. Cellier

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

LA MISSION DU RGCQ

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

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

Les bureaux du RGCQ sont situés au

2000, avenue McGill College, bureau 1600, Montréal (Québec) H3A 3H3.

REMERCIEMENTS

Le magazine *Condoliation* est élaboré avec soin et une bonne dose de rigueur. Ses collaborateurs sont animés par le désir du travail bien fait, ce qui permet d'offrir aux lecteurs un outil d'information complet.



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



Instaltech Portes et fenêtres

division immeuble multi-logements

POURQUOI FAIRE AFFAIRE AVEC INSTALTECH POUR VOTRE IMMEUBLE?

- produits de qualité supérieure
- durabilité a long terme
- entente d'escompte de volume pré-négocié avec les fabricants
- garantie sans tracas de 10 ans pièces et main-d'œuvre
- équipe d'installation expérimentée en règle avec la CCQ
- scellement extérieur avec les produits adfast garantie 50 ans
- planification des cédules d'installation faites directement avec les locataires et co-propriétaires
- chantier laissé propre tous les jours



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

www.instaltech.ca





LA CHIMIE DE L'EAU UN ÉQUILIBRE CAPRICIEUX

Les piscines en copropriété souffrent généralement d'un taux de fréquentation négligeable, plus particulièrement si elles se trouvent à l'intérieur d'un immeuble.

Par François G. Cellier

Par conséquent, cette infrastructure représente un boulet financier pour plusieurs syndicats de copropriétaires. Son entretien peut donc laisser à désirer, notamment en ce qui a trait à la chimie de l'eau.

ENTRETIEN ET SUPERVISION

Il reste que les administrateurs ont le devoir d'assurer l'entretien adéquat de la piscine, afin que ses utilisateurs puissent s'y baigner en toute quiétude. Cette obligation émane de l'article 1039 du *Code civil du Québec*, qui a notamment pour objet « la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes. » Ces équipements doivent aussi être conformes aux normes de sécurité imposées par la Régie du bâtiment du Québec, mais également être salubres, en vertu de normes dictées par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques.

Pour qu'une baignade ne tourne pas au vinaigre, un syndicat devrait s'intéresser (en priorité) à la chimie de l'eau. Advenant qu'elle ne soit pas à point, une piscine pourrait se transformer soit en soupe bactérienne, soit en eau de Javel. Dans le second scénario, les baigneurs auront l'impression d'avoir trempé dans un agent de blanchiment, en raison d'intenses picotements et d'une irritation cutanée persistante. En pareille situation, les personnes sont nombreuses à blâmer la trop forte concentration de chlore. Bien qu'elles n'aient pas tout à fait tort, il faudrait plutôt parler d'un équilibre chimique capricieux qui a été rompu.

USURE PRÉMATURÉE

Ce déséquilibre rend le chlore extrêmement agressif. Pourtant, lorsqu'utilisé selon les normes en vigueur, ce produit, qui agit comme

un désinfectant, s'avère efficace et n'incommoder personne. Pour maintenir cette stabilité chimique en permanence, il faut prélever des échantillons d'eau à l'ouverture d'une piscine, et toutes les trois heures par la suite, afin d'en évaluer son pH, l'alcalinité et la température.

« L'idée consiste à tuer les bactéries dans l'eau, sans pour autant agresser ses utilisateurs et endommager les équipements d'une piscine », explique Daniel Delorme, cofondateur d'Odyssee Aquatique, une entreprise qui cumule des décennies d'expertise en gestion et en entretien de piscines. Cette chimie suppose un dosage extrêmement précis qui ne saurait être confié à des amateurs. L'intervention d'un chimiste est requise, après quoi un syndicat pourra le faire lui-même, moyennant une petite formation.

Une eau chimiquement déséquilibrée doit être traitée dans les plus brefs délais, car à moyen terme, les dommages qui en découleraient pourraient être coûteux. L'échangeur d'air est un des premiers visés. Cette machine coûte plusieurs centaines de milliers de dollars. Elle récupère l'humidité dans l'air environnant, et la redistribue ensuite pour chauffer l'enceinte d'une piscine ou la climatiser, mais aussi pour maintenir l'eau à une température stable.

LE SEL : MYTHES ET RÉALITÉS

Certains baigneurs sont persuadés que le sel est la panacée au chlore, s'imaginant que cette substance est sa digne remplaçante, en raison d'une sensation de douceur sur la peau à son contact, et d'une impression de flottement dans la partie profonde d'une piscine. Pourtant, s'il s'y trouve du sel, il y a forcément du chlore aussi. Et contrairement à ce que plusieurs personnes pourraient penser, le sel n'agit pas comme un désinfectant. C'est le chlore qui fait ce travail.

La chimie de l'eau est une donnée cruciale pour s'assurer d'une baignade sans soucis. Or, cette chimie suppose des paramètres extrêmement précis, que les piscines municipales respectent à la lettre. Le taux de chlore ne doit pas y excéder deux parties par millions (ppm) ni être inférieur à 0,8.



Les prélèvements d'analyse microbiologique des piscines extérieures doivent être faits toutes les deux semaines, alors que les bassins intérieurs requièrent ces prélèvements toutes les quatre semaines. Ces analyses doivent être réalisées par un laboratoire accrédité par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques.

En vérité, les plans d'eau équipés d'un système de traitement au sel requièrent l'usage de contrôleurs, qui se trouvent dans les composantes destinées à la filtration. Ces contrôleurs injectent, électroniquement et moyennant une programmation, les doses de désinfectants (chlore) requises. Pour sa part, un générateur électrique de chlore (cellule) transforme l'eau salée en eau chlorée. En somme, l'impression d'une eau saline et d'une douceur inégalée n'est, en fait, que le résultat d'un équilibre chimique parfait. Et au sein duquel le chlore joue un rôle primordial. 

Les bains à remous ou tourbillons sont plus à risque que les piscines, en ce qui a trait à la chimie de l'eau, si bien qu'ils exigent un suivi beaucoup plus important, afin que leurs usagers puissent les utiliser en toute sécurité.

La bonne chimie de l'eau est une donnée cruciale. Mais être à jour en cette matière requerrait, pour le commun des mortels, d'avoir réussi un baccalauréat en piscine. Les progrès y ont été nombreux au fil du temps. Pour y voir plus clair, un syndicat de copropriétaires doit s'entourer de spécialistes qualifiés, qui sauront le guider et le mener à bon port.

Source : Odyssee Aquatique



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

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

Gaudreau 
Assurances

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES
ET SERVICES FINANCIERS

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

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

Nous offrons nos services à travers la province.

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

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



désormeaux
patenaude inc.

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

ST-PIERRE & ASSOCIÉS
SCIENCE DU BÂTIMENT

INSPECTION FAÇADES ET PARCS DE STATIONNEMENT

L'INTÉGRITÉ DE VOTRE BÂTIMENT NOUS TIENT À COEUR !

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

UN SERVICE DE PREMIÈRE QUALITÉ

- Inspection
- Rapport avec recommandations
- Certificat de sécurité

514.596.1992 • www.stpierreassocies.com
9001, boul. de l'Acadie, suite 602, Montréal (Québec) H4N 3H7

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



DOSSIER

PISCINE EN COPROPRIÉTÉ

LOUER VOTRE PISCINE?

Un syndicat n'est pas responsable des accidents qui surviennent dans sa piscine, à moins qu'une déficience d'entretien soit en cause.

Par François G. Cellier

Ceux qui s'y baignent le font à leurs risques et périls. « Il faut savoir que le Règlement sur la sécurité dans les bains publics ne concerne pas les copropriétés, qui sont considérées comme des entités privées », nous dit Yves Papineau (Ad. E.), avocat en droit de la copropriété et membre du CA du RGCQ Montréal.

La loi fait également une distinction entre une petite et une grande piscine. À moins que sa taille avoisine celle d'un bassin olympique, une copropriété n'est pas tenue d'y poster un sauveteur, que ce soit temporairement ou en permanence. Des affiches indiquant la non-responsabilité du syndicat, ainsi que la présence d'équipements

adéquats, par exemple des bouées de sauvetage, suffisent habituellement à la rendre conforme en matière de sécurité.

ZONE GRISE

Toutefois, ce statut privé pourrait être remis en cause, s'il fallait qu'un syndicat utilise sa piscine à des fins commerciales, par exemple pour y donner des cours de natation ou d'aquaforme, ce qui pourrait lui conférer un statut public à certains moments. Là-dessus, la Régie du bâtiment du Québec confirme que « s'il y a exploitation de la piscine pour la baignade du public en général, ou d'un groupe restreint du public, cette activité sera considérée comme publique ».

Il se trouve des syndicats de copropriétaires qui permettent ces activités, afin de rentabiliser une piscine dont les frais d'entretien et de réparations coûtent cher. Les sommes recueillies peuvent aussi contribuer à financer le budget annuel ou le fonds de prévoyance.

GAGNER 2 600 \$ EN 10 HEURES

Dans une copropriété située à Montréal, un professeur y donne des cours d'aquaforme. Il perçoit quelque 260 \$ par copropriétaire qui suivra 10 cours d'une heure chacun, échelonnés sur autant de semaines. Douze personnes sont inscrites par session. Il fait de même dans d'autres copropriétés. Ainsi, il rend de précieux services à leurs syndicats de copropriétaires.

Difficile de tracer une ligne, sur le plan légal, qui détermine si la piscine d'une copropriété passe d'un statut privé à public. Plusieurs éléments seront pris en compte pour l'établir, par exemple sa taille, le nombre de baigneurs qui y sont admis, et si les activités commerciales qui s'y déroulent impliquent la participation des copropriétaires ou de personnes étrangères à l'immeuble.



DOSSIER PISCINE EN COPROPRIÉTÉ

Cela dit, s'il loue sa piscine à des personnes qui ne font pas partie de la copropriété, un syndicat aurait intérêt à prendre les mesures appropriées pour protéger ses arrières, par exemple en requérant les services d'un sauveteur pendant une activité dite publique, à moins que les personnes qui donnent ces cours soient qualifiées pour venir en aide aux éventuels baigneurs en détresse. Ne pas suivre cette recommandation pourrait avoir des conséquences fâcheuses, advenant qu'un plaignant intente une poursuite judiciaire contre un syndicat. « Le tribunal qui entendrait la cause lui donnerait probablement raison, par le fait d'une négligence ayant entraîné une blessure grave, voire la mort », fait savoir Yves Papineau.

Cela aurait (peut-être) un impact sur l'assurance du syndicat, à plus forte raison si ce dernier n'a pas prévenu son assureur qu'il s'y déroulait des activités dites « commerciales ». Il y aurait une probable augmentation de primes, ou pire encore, le contrat d'assurance pourrait ne pas être renouvelé.



- 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.odyseeaquatique.com



Les copropriétaires qui se baignent dans leur piscine doivent accepter le risque encouru. Mieux vaut ne jamais fréquenter cet endroit seul, mais plutôt être accompagné d'une ou de plusieurs personnes qui pourront intervenir, advenant qu'un pépin survienne pendant une baignade.

RÉBARBATIFS À LA LOCATION

Cela dit, plusieurs copropriétaires ne sont pas chauds à l'idée de louer leur piscine, même occasionnellement, car cela en restreindrait leur droit d'accès. « Cette initiative ne peut pas faire l'unanimité partout, car par définition, une piscine appartient exclusivement aux copropriétaires de l'immeuble », croit Yves Papineau. Il faut penser aux nombreux inconvénients qui peuvent en découler, surtout si les participants à ces cours ne sont pas des résidents de la copropriété.

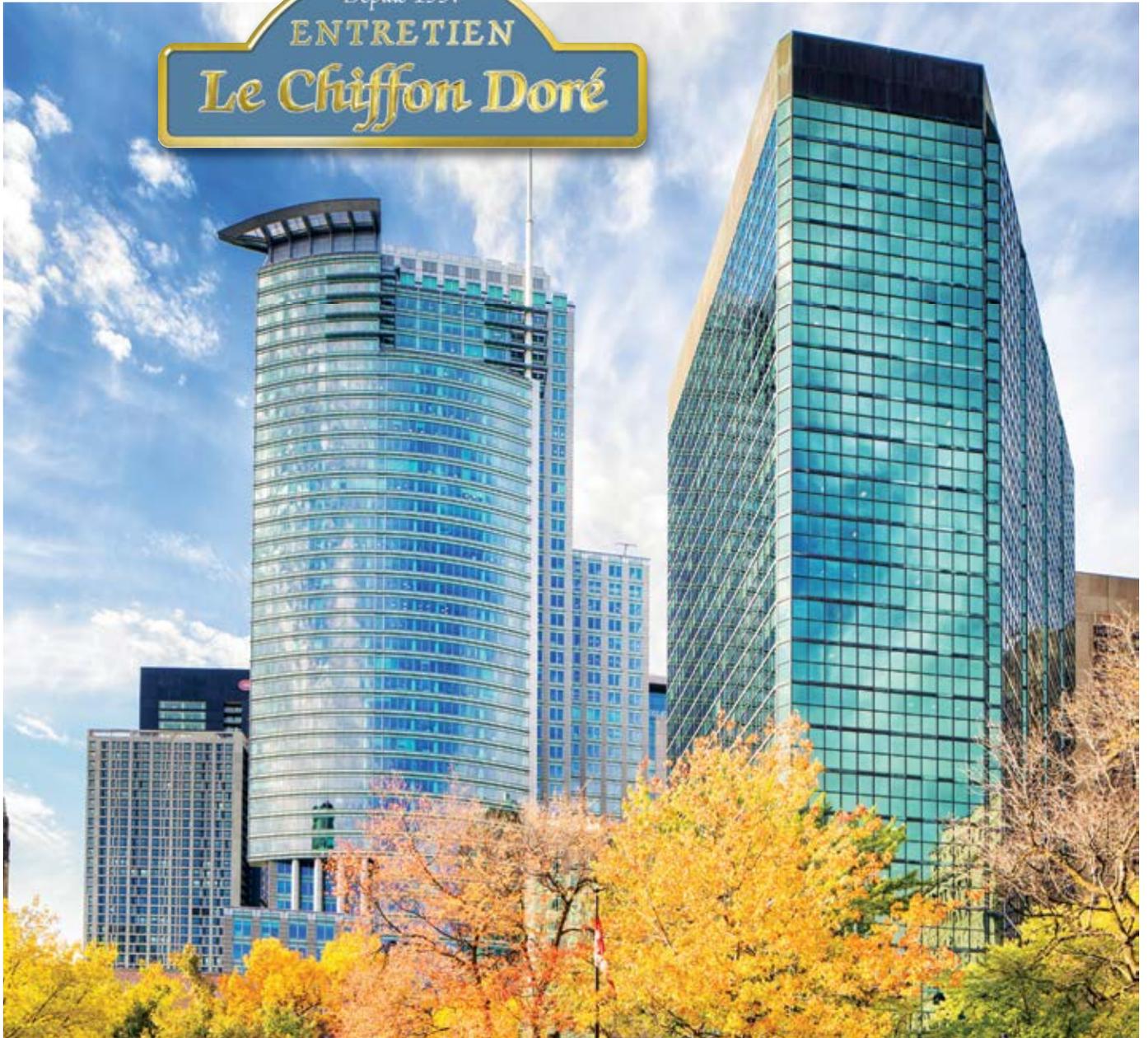
Il pourrait en résulter des dommages potentiels causés aux installations et équipements aquatiques, auquel cas les copropriétaires en feraient les frais, ainsi que la présence d'intrus qui susciteraient l'inquiétude. Mais plus important encore, cette location serait possiblement en infraction avec la destination de l'immeuble (déclaration de copropriété).

Advenant que cette destination soit résidentielle, toute activité commerciale y serait interdite. À moins d'obtenir un vote pour modifier cette destination, lors d'une assemblée de copropriétaires. Il faudrait regrouper une majorité (en nombre) de 75 % des copropriétaires représentant au moins 90 % des voix de tous les copropriétaires.

Rentabiliser sa piscine en la louant est un pensez-y-bien, car cela suppose d'en évaluer le pour et le contre, mais aussi d'être conforme avec la déclaration de copropriété. □



Depuis 1997
ENTRETIEN
Le Chiffon Doré



Nous sommes les spécialistes de l'entretien au Québec

On s'occupe de tout !

514 325-0825

www.chiffondore.com | info@chiffondore.com



DOSSIER
PISCINE EN
COPROPRIÉTÉ

NE PAS LÉSINER SUR L'ENTRETIEN D'UNE PISCINE

La piscine d'une copropriété est généralement considérée comme une partie commune.

Par François G. Cellier

Un syndicat de copropriétaires doit donc en assurer l'entretien et la conservation, en vertu de l'article 1039 du *Code civil du Québec*, au même titre qu'il le ferait avec la toiture de son immeuble, les façades, les fenêtres et le stationnement souterrain.

Advenant que la piscine soit mal entretenue, ses utilisateurs auront moins envie d'y aller et finiront par la désertier. Dans le cas contraire, ils éprouveront un plaisir renouvelé chaque fois qu'ils en feront usage. Tout syndicat de copropriétaires qui gère une piscine devrait être muni d'un « guide de l'utilisateur », afin d'intervenir adéquatement pour qu'elle soit fonctionnelle et utilisable en tout temps.

GUIDE D'ENTRETIEN

Odyssée Aquatique a préparé divers guides d'entretien pour piscines, qui sont adaptés aux particularités propres à un syndicat de copropriétaires. Cet article s'est inspiré du guide qu'une copropriété située dans l'arrondissement Saint-Laurent utilise. Le plan d'eau dont il est question mesure 4,85 mètres de large sur 11,5 mètres de long. Sa profondeur maximale est de 1,37 mètre et elle contient 60 000 litres d'eau. Résumé d'un document qui s'avérera extrêmement utile aux administrateurs consciencieux.

Tout d'abord, rappelons que le filtre est un appareil indispensable au maintien d'une eau limpide et salubre. Celui en fonction dans la copropriété ciblée est un Laser 250 de marque Jacuzzi. Il contient

350 livres de sable et doit faire l'objet d'un lavage à contre-courant. Communément appelée *backwash*, cette opération doit être effectuée au besoin, c'est-à-dire selon la fréquence d'utilisation d'une piscine. Quant au sable lui-même, il faut le vérifier une fois l'an et le remplacer, si nécessaire.

FILTRATION : UN ÉLÉMENT CLÉ

La filtration d'une piscine contribue pour 80 % de la qualité de l'eau. Dans le cas du sable, il faut comprendre que ses grains retiennent les impuretés. Mais au fil du temps, ils s'usent, se polissent et se salissent. Les déchets accumulés font en sorte que ces derniers se calcifient et durcissent.

Le manomètre est une autre composante importante liée au filtre, car il indique son niveau d'encrassement. Les valeurs indiquées sont en bars ou en grammes. Cet instrument permet le repérage, en un coup d'œil, d'un possible problème attribuable au système de filtration.

L'échangeur d'air coûte des centaines de milliers de dollars. Cet appareil récupère l'humidité qui se trouve dans l'air environnant d'une piscine. L'humidité est réutilisée pour chauffer son enceinte l'hiver et la climatiser l'été, mais aussi pour maintenir l'eau à une température stable. Toutefois, si la chimie de l'eau est déséquilibrée, cet appareil pourrait subir des dommages sérieux.

PANIER DE POMPE ET CHLORATEUR

Par ailleurs, la pompe de circulation doit fonctionner sans anicroche, car elle donne l'élan nécessaire à l'eau, afin qu'elle puisse se mouvoir adéquatement. Pour que cet appareil fonctionne bien en toute circonstance, le panier de la pompe doit être nettoyé fréquemment. Quant au chlorateur, qui contribue à maintenir le bon dosage du chlore dans l'eau, il nécessite un entretien régulier, ainsi qu'un ajustement du débit. L'autre condition essentielle à une baignade agréable concerne la température de l'eau, qui doit être stable.

La piscine et la plage d'une copropriété devraient être vidées une fois l'an, afin d'être nettoyées.



Quelle que soit la piscine exploitée, son bon fonctionnement découle d'une routine d'entretien périodique et annuelle, mais également journalière. L'analyse quotidienne qui a trait à la chimie de l'eau est primordiale, car si son équilibre est rompu, il faudra le rétablir. À défaut de le faire, les baigneurs pourraient,

une fois sortis de l'eau, être incommodés par des picotements et des démangeaisons cutanées. D'ailleurs, un article publié dans le présent magazine traite de cette question.

ENTREPRENEUR EN RÉGLE

Un syndicat peut vérifier si l'entrepreneur qu'il souhaite mandater est en règle, en s'adressant à la Commission de la construction du Québec (CCQ). Il pourrait exiger qu'à des fins de soumission, ce dernier lui fournisse une lettre d'état de situation, qui contient des informations cruciales détenues par la CCQ, par exemple :

- L'état des réclamations civiles (ainsi que les motifs de contestation du demandeur et les sommes détenues pour garantir le paiement des réclamations, si c'est applicable);
- Les ordonnances de suspension de travaux et les demandes de révision;
- Les condamnations pénales;
- La détention par l'employeur d'une licence RBQ.

Source : CCQ

Vos défis, nos stratégies!

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

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

Nous vous seconderons dans la:

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

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

CONDO
Stratégis

GESTIONNAIRES DE COPROPRIÉTÉS



Valéry Couture

Gestionnaire de copropriétés

4290 Boul. Métropolitain Est, bureau 1, Montréal (Québec) H1S 1A2

Téléphone : (514)508-6987 • Télécopieur : (514)939-5476

info@condostrategis.ca • www.condostrategis.ca

SOLUTION DE PAIEMENT SPÉCIALISÉE EN IMMOBILIER

GESTIONNAIRES - SYNDICATS AUTOGÉRÉS

UN OUTIL SIMPLE POUR LES BÉNÉVOLES EN AUTOGESTION



- Un outil simple et facile à utiliser par vos bénévoles
- Quelques minutes par mois pour collecter vos sommes dues
- Aucun besoin de logiciel avec notre plateforme Web accessible de partout dans le monde
- Un accompagnement humain et personnalisé au besoin

UN ALLIÉ POUR LES GESTIONNAIRES IMMOBILIERS



- Un guichet unique pour payer vos frais de condos, vos honoraires et vos fournisseurs
- La seule solution de paiement gérant le multi-compte et le multi-institutions financières
- Toutes les meilleures pratiques de l'industrie du paiement électronique réunies au même endroit
- Une expertise-conseil unique en immobilier
- Compatible avec les logiciels immobiliers CondoManager, Hopem, MageX, Acoma et Spectra

Profitez d'un mois d'essai gratuit

Otonomsolution.com

1-855-OTONOM-1(686-6661)

10
ans



DOSSIER PISCINE EN COPROPRIÉTÉ

Par ailleurs, une inspection visuelle des équipements situés dans la salle mécanique d'une piscine est également requise, chaque jour, tout autant que d'y passer l'aspirateur pour en nettoyer le fond. Toutes ces attentions, et bien d'autres, permettront à ses composantes d'être fonctionnelles jusqu'à la fin de leur durée de vie utile. Ainsi, une collectivité de copropriétaires pourrait épargner des sommes d'argent considérables. □



NOTES



Tout syndicat de copropriétaires est considéré comme un donneur d'ouvrage potentiel. Il doit donc s'assurer que l'entrepreneur qu'il mandate pour réaliser des travaux, à des fins d'entretien ou de réparations mineures ou majeures, est détenteur d'une licence délivrée par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). La sous-catégorie de cette licence doit être adéquate au regard des travaux à faire, et valide pendant toute leur durée. Cette règle s'applique entre autres à toute piscine intérieure. Toutefois, la piscine extérieure de propriété privée, située sur le terrain d'un immeuble, échappe à cette obligation. Dans le doute, une validation diligente auprès de l'autorité compétente est fortement recommandée.

La vérification de la licence d'un entrepreneur évitera à un syndicat d'être possiblement interpellé en responsabilité solidaire par la Commission de la construction du Québec (CCQ), advenant que le dossier du candidat choisi ne soit pas en règle avec la loi R-20 (Loi sur les relations du travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction), qui est appliquée par cet organisme. Cela pourrait se produire s'il doit des sommes d'argent à certaines personnes, par exemple des sous-traitants. Dès lors, la CCQ pourrait exiger que ces impayés soient assumés par le syndicat concerné, en ce qui a trait (seulement) au mandat qu'il a donné à l'entrepreneur. Les montants en souffrance pourraient se chiffrer à plusieurs dizaines de milliers de dollars.

L'article 54 de la loi R-20 stipule ce qui suit : « Cette solidarité s'étend aussi au client qui a contracté directement ou par intermédiaire avec un entrepreneur qui n'est pas titulaire de la licence requise en vertu de la Loi sur le bâtiment, à l'égard du salaire dû par cet entrepreneur et par chacun de ses sous-entrepreneurs. » Précisons que dans le cas d'une piscine extérieure construite sur le terrain d'un bâtiment existant, un entrepreneur n'est pas assujéti à la loi R-20.

Par ailleurs, si l'entrepreneur n'est pas en règle avec la CNESST (Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail), en vertu de la Loi sur les accidents du travail et les maladies professionnelles, l'article 316 stipule notamment ce qui suit : « La Commission peut exiger de l'employeur qui retient les services d'un entrepreneur le paiement de la cotisation due par cet entrepreneur. L'employeur qui a payé le montant de cette cotisation a droit d'être remboursé par l'entrepreneur concerné et il peut retenir le montant dû sur les sommes qu'il lui doit. Lorsqu'un employeur démontre qu'il retient les services d'un entrepreneur, la Commission peut lui indiquer si une cotisation est due par cet entrepreneur. »



Verrières I, II, III, IV et V.



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



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

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

 **Lussier
Dale Parizeau**
Assurances · Services financiers

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



DÉMÉNAGEMENTS ET EMMÉNAGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

NOTIONS DE SAVOIR-VIVRE 101

En cette période estivale marquée par une pléthore de déménagements, plusieurs locataires emménageront dans un condo.

Par François G. Cellier

Or, les choses pourraient s'avérer fort désagréables pour eux, advenant qu'ils s'amènent dans la copropriété concernée, mais que personne n'en a été avisé.

« Ces nouveaux arrivants pourraient se buter à une porte close, même s'ils soutiennent avoir loué un condo dans l'immeuble. Des scénarios de ce genre, j'en ai déjà vu dans ma pratique », lance Marie-Cécile Bodéüs, avocate en droit de la copropriété et associée au cabinet de Grandpré Joli-Coeur. La méfiance à



l'égard des inconnus s'est accrue avec le temps, en raison du phénomène appelé Airbnb ou location à court terme (moins de 30 jours), qui a décuplé au cours des dernières années.

COMPLICATIONS INUTILES

Ce refus d'entrée pourrait être maintenu, tant et aussi longtemps que le copropriétaire bailleur n'aura pas confirmé avoir loué son appartement aux prétendus locataires. Un syndicat a le devoir d'agir ainsi, afin d'assurer la sécurité des lieux. Si le locateur est un investisseur étranger difficile à joindre, la situation pourrait se corser davantage.

Pourtant, ce désagrément aurait pu être évité, moyennant la consultation du règlement de l'immeuble, dont le contenu prévoit (habituellement) certaines règles standardisées d'une copropriété à l'autre. Tous les copropriétaires n'ont malheureusement pas cette sagesse. Ils auraient su, tout d'abord, que le syndicat doit être informé qu'un bail a été signé. Les personnes visées disposent d'un préavis pour ce faire, dont les délais varieront selon le syndicat. La location à court terme y est généralement interdite, à moins qu'elle soit permise dans la copropriété dont il est question.

Des services de restauration après sinistre rapides et de qualité

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

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

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

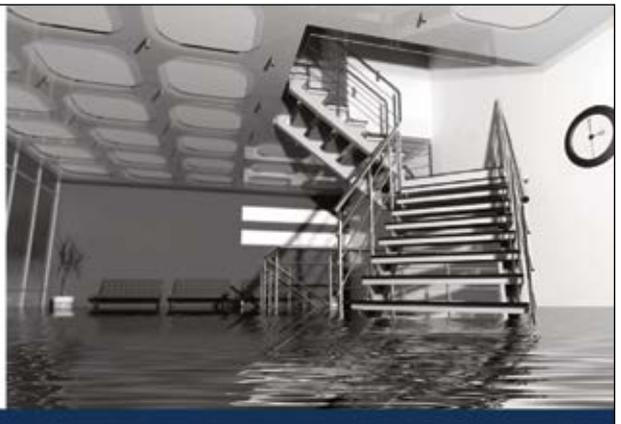
Dorval | Québec | Ste-Agathe

Suivez-nous:  



1.800.867.6726
LIGNE D'INTERVENTION
D'URGENCE 24 HEURES

VOTRE
PROPRIÉTÉ
EST NOTRE
PRIORITÉ



RÈGLEMENTS COMPLÉMENTAIRES

L'autre obligation élémentaire consiste à transmettre les noms des personnes qui emménagent, auquel cas le conseil d'administration du syndicat leur remettra copie du règlement de l'immeuble. Par ailleurs, la rédaction de clauses additionnelles, et sans équivoque, contribuera à baliser les activités liées aux déménagements et aux emménagements. Il faudrait notamment prévoir une disposition visant à encadrer les considérations logistiques, entre autres par des frais imputables aux copropriétaires bailleurs, afin de payer les heures supplémentaires travaillées par le concierge qui prête assistance aux personnes en mouvement.

Cet argent pourrait aussi faire office de caution. Il couvrirait d'éventuels dommages causés aux parties communes nécessitant des réparations. Ces bris peuvent être causés par le déplacement d'objets lourds, par exemple un lave-linge, un sèche-linge ou un piano.



Il arrive que des locataires d'appartements en copropriété partent avant la fin d'un bail. Ils sous-loquent le logement à quelqu'un d'autre, ce que plusieurs copropriétaires exècrent, car cette manœuvre multiplie le nombre de clés donnant accès à leur immeuble.

FACADES PLUS
CONSULTANTS
www.FacadesPlus.ca
514.336.0100

158 722
Règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment

2016 DUNAMIS
35 ANS DE RECONNAISSANCE

UNION NATIONAL
2015

- Vérification des façades et des stationnements
- Plan de gestion de l'actif
- Étude de fonds de prévoyance
- Carnet d'entretien
- Plan et devis de réparation, gestion de projet

270 boul. Samson bureau 210, Laval, QC H7X 2Y9
info@facadesplus.ca



GARE AU FEU DE SÈCHEUSE

LES SÈCHEUSES VIENNENT AU 3^E RANG

des équipements, le plus souvent responsables d'incendies, après les cuisinières et les appareils de chauffage. Un conduit obstrué par la charpie augmente la température de votre sècheuse, ce qui accroît le risque d'incendie. Principales causes d'un feu de sècheuse :

manque d'entretien et/ou installation inadéquate.



LE SPÉCIALISTE EN NETTOYAGE ET RÉPARATION DE CONDUITS DE SÈCHEUSE

Au service des syndicats de copropriétés de la grande région métropolitaine.

▶▶▶▶▶▶ **DÉFENDU** **NE JAMAIS UTILISER DE CONDUIT EN VINYLE OU EN PLASTIQUE BLANC** ◀◀◀◀◀◀

f 514 337-5111



www.nettoyagedrysec.net



Si les lieux sont demeurés intacts une fois les opérations terminées, les dépôts seraient remboursés.

Néanmoins, plusieurs copropriétaires bailleurs se montrent rébarbatifs à payer, s'estimant traités injustement. « Certains d'entre eux y voient une atteinte à leurs droits », rappelle Marie-Cécile Bodéüs. Mais pour un syndicat de copropriétaires, cet argent vise à protéger ses arrières.

Lorsqu'un locataire s'installe dans l'appartement d'un copropriétaire bailleur, ce dernier doit lui remettre le règlement de l'immeuble. Il devrait aussi lui faire signer une entente l'obligeant à en respecter les termes. Dans les grands ensembles en copropriété, un locataire pourrait même se voir remettre un carnet de bienvenue, qui résume les grandes lignes du règlement de l'immeuble.

ASCENSEURS : PRÉCAUTIONS À PRENDRE

La mobilisation d'ascenseurs, qui se trouvent au sein d'immeubles comportant plus de trois étages, est habituellement régie par des règles. Si ce n'est pas le cas, il faudra en créer. En temps normal, un employé y installera des tapis et des toiles protectrices, afin d'éviter d'endommager l'intérieur des cages.

Certaines copropriétés exigent, par ailleurs, une gestion responsable des déchets qui sont générés lors d'un déménagement ou d'un emménagement. Elles demanderont d'éviter d'embourber les aires réservées aux débris à proximité de l'immeuble, en raison de leur accumulation. D'autres règles concernant les heures permises pour déménager ou emménager devraient aussi être décrétées.

spe
VALEUR ASSURABLE

Robert Plante, président

(Région) Montréal 514 788-9777

(Région) Québec 418 227-9777

Sans frais 1 800 227-5257

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

PARTOUT AU QUÉBEC

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



RoussoTM
air climatisé • thermopompe • ventilation

**NETTOYAGE
MICROBIOLOGIQUE**

**CLIMATISEUR
THERMOPOMPE**

**VENTILATION
ÉCHANGEUR
D'AIR**

**CONDUIT
DE SÉCHEUSE
ÉVACUATEUR**

**SYSTÈME DE
CHAUFFAGE
CENTRAL**



1 855 492-3125 | info@rousso.ca | rousso.ca
INFORMEZ-VOUS SUR NOS PROGRAMMES D'ENTRETIEN

RBQ : 5670-9462-01

Toutes ces conditions sont essentielles à la bonne marche des affaires courantes d'une copropriété. La discipline doit prévaloir dans un immeuble, autrement les risques d'un fonctionnement anarchique pourraient être élevés. Mieux vaut être proactif et s'assurer d'être prêt, le moment venu, afin d'éviter les imbroglios improductifs et dommageables qui ne profiteront à personne. □

Tout aspirant locataire dans une copropriété devrait d'abord consulter le règlement de l'immeuble. Il pourrait ainsi éviter bien des problèmes. Certains syndicats interdisent les animaux ou le télétravail, pour ne citer que ces exemples. Quant aux syndicats de copropriétaires, ils doivent baliser les va-et-vient fréquents liés aux déménagements et aux emménagements. Malheureusement, plusieurs copropriétés (surtout les petites) n'ont rien prévu en cette matière. Or, sans règlement, un syndicat s'expose à des surprises parfois très désagréables, voire à un litige qui pourrait se retrouver devant le tribunal.

HPDG

associés inc

Services 360° pour Syndicat de copropriété

Gestion
Évaluation de valeur assurable
Comptabilité
Gestion de projet
Consultation auprès de syndicats en difficulté



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

Chianetta

Avocats | DROIT, MÉDIATION ET ARBITRAGE EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

Services offerts

- Consultations, conseils et avis juridiques
- Médiation et arbitrage
- Perception de charges communes
- Représentation
- Interprétation et modification de la déclaration de copropriété
- Préparation de documents pour assemblées / assistance au conseil d'administration
- Démarrage de la copropriété / registre de la copropriété
- Formation adaptée à vos besoins

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

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

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



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

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

Obtenez une soumission!

1 800 644-0607

lacapitale.com/copropriete



La Capitale

Assurances générales

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

Info RGCQ

Service aux membres

NOUVEAUX ADMINISTRATEURS DES RESSOURCES POUR PARTIR DU BON PIED



PAR **CYNTHIA LONGTIN**, coordonnatrice service aux membres RGCQ

Vous êtes nombreux à avoir été récemment désignés administrateurs de votre copropriété. La quantité d'information à assimiler est importante et les responsabilités sont immenses. Pas de panique! Nous sommes là pour vous aider. Nos services et ressources tels que la ligne info-gestion, le *Condoliation* et les activités de formation devraient répondre à la plupart de vos questions. Nous sommes aussi en train de mettre au point de nouveaux outils pour les débutants dans l'administration de copropriété.

Cependant, pas la peine d'attendre, puisque vous pouvez déjà établir de solides fondations en consultant les ouvrages portant sur la copropriété. Face à la multitude de livres existants, ma collègue Gabrielle Tournier et moi-même nous faisons souvent demander par où commencer. Voici nos recommandations pour tous les niveaux!

Pour tous ceux qui entament leur premier mandat et qui aimeraient parfaire leurs connaissances sur le fonctionnement d'un syndicat de copropriété et leurs responsabilités en tant qu'administrateurs, nous vous conseillons les livres suivants :

- *Administrateur de condo - Tout ce qu'il faut savoir* (Papineau, 2017);
- *Dictionnaire québécois de la copropriété* (Joli-Coeur, 2018);
- *Le condo - Tout ce qu'il faut savoir* (Benoît, Joli-Coeur et Papineau, 2006) et la version anglaise *Condos : Everything You Should Know*.

Pour tous ceux qui maîtrisent la base de l'administration de copropriété et recherchent de l'information plus pointue, nous vous suggérons :

- *Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires* (Gagnon et Papineau, 2018);
- *Les charges de copropriété et leur recouvrement* (Papineau, 2011);
- *Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divisé* (Trudel et Benoît, 2009) (vous aurez le choix de l'édition générale ou de l'édition pour les petites copropriétés).

Pour obtenir plus d'informations sur le contenu de nos livres et pour consulter notre inventaire complet, nous vous invitons à visiter l'onglet « Publications » sur notre site Web www.rgcq.org. Veuillez noter qu'il est possible de commander ces exemplaires ensemble ou séparément.

Continuez de nous lire, nous vous présenterons des trucs et astuces pour vous aider dans votre gestion à chaque nouvelle édition du *Condoliation*.

À bientôt!

LES AVANTAGES D'ÊTRE MEMBRE DU RGCQ

Service-conseil
Consultation juridique
Documentation
Présidence d'assemblée
Formations
Sites intranet personnalisés
Rabais et privilèges

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

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

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

- Actif Condo
- Bâti-Services expert-conseil en bâtiment
- Capitale Condo inc. - Québec
- Ecolosynergy
- Géniorom
- GMA Consultants inc. - Outaouais
- GMA Consultants inc. - Québec
- Surface DL inc. - Québec
- Service Entretien MR
- Sibe Acoustique inc. - Québec
- Société d'Évaluation Immobilière de l'Outaouais - Outaouais
- Toitures Yves Ferland et Fils inc.
- Valorem Analyse Immobilière



Info RGCQ



PAR **GABRIEL MARCU**,
conseiller info-gestion, RGCQ
EN COLLABORATION AVEC
ADRIEN VALLAT, RGCQ

CONTEXTE

Les charges communes sont la principale source de revenus pour les syndicats de copropriétaires. Elles sont indispensables à leur bon fonctionnement et tous les copropriétaires doivent y contribuer, en fonction de leur quote-part.

Deux des plus importantes obligations des administrateurs sont de voir à la conservation de l'immeuble et d'assurer le respect de la déclaration de copropriété. La conservation de l'immeuble impose aux administrateurs le devoir de fixer le budget et, en conséquence, les contributions des copropriétaires aux charges communes. La déclaration mandate les administrateurs pour percevoir ces charges. Au moment de l'achat, les copropriétaires s'engagent à respecter la déclaration et toutes les lois relatives à la copropriété, ainsi qu'à contribuer à toutes les charges associées à la copropriété.

QUESTION :

Un copropriétaire refuse de payer sa contribution aux charges communes depuis deux mois. Il se plaint d'une augmentation récente des cotisations au fonds de prévoyance et conteste la légitimité du conseil d'administration. Comment faire pour résoudre ce problème?

CONSULTEK

EXPERT - CONSEIL

Fernand Lemay T.P.

Science du bâtiment

consultek@cogocable.ca

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

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



RÉPONSE :

Tout d'abord, rappelons que le conseil d'administration est tout à fait justifié d'augmenter les charges communes pour faire face aux obligations du fonds de prévoyance. Même si l'assemblée doit être consultée quant au budget, le conseil n'a pas à recevoir l'approbation des copropriétaires. De plus, la rétention des charges communes n'est pas un moyen de contestation légitime des décisions du conseil.

Lorsqu'un copropriétaire refuse de contribuer aux charges communes, peu importe la raison, le conseil doit remplir ses obligations et s'assurer que les cotisations sont réglées. Il a plusieurs moyens à sa disposition pour y arriver. La première étape est d'instaurer le dialogue avec le copropriétaire, sans toutefois tomber dans le marchandage. Les montants dus ne sont pas négociables et il est injuste pour tous qu'un copropriétaire ne contribue pas aux dépenses communes.

Si cette approche ne fonctionne pas, le conseil peut envoyer une mise en demeure au copropriétaire pour tenter de le convaincre. Cependant, le taux de succès de cette démarche est assez bas. En cas d'échec, le syndicat peut alors entamer des recours judiciaires contre le copropriétaire. En fonction des montants dus, le syndicat peut se tourner vers la Cour du Québec - Division des petites créances ou la Cour supérieure du Québec. Évidemment, le coût et la complexité des démarches diffèrent grandement entre ces deux institutions.

Une des méthodes les plus efficaces pour percevoir les charges communes impayées est d'inscrire une hypothèque légale sur la fraction du copropriétaire fautif. La loi permet à un syndicat de le faire après 30 jours de retard de paiement seulement.

Quel que soit le moyen choisi, les administrateurs doivent réagir tout de suite lors d'un non-paiement afin d'éviter les mauvaises habitudes. Pour se prémunir contre cette situation, les syndicats devraient prévoir des sanctions dans la déclaration. Par exemple, il est possible d'imposer des pénalités, des intérêts et de refacturer les frais professionnels, notamment légaux, aux copropriétaires fautifs. Il faut que ces dispositions soient bien indiquées dans la déclaration pour qu'elles soient opposables aux copropriétaires. □



AKISENS

Gestion des risques |    

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

www.akisens.com



1.844.333.7018

CONDOS | HÔTELS | RÉSIDENCES DE PERSONNES ÂGÉES | ENTREPRISES



**L'eau coupée
automatiquement**
sauf quand on en a besoin



NOFLO
Fini les dégâts d'eau

info@noflo.ca

Noflo.ca



Condovision
VOTRE PROPRIÉTÉ. NOTRE PASSION.



VOTRE PROPRIÉTÉ. NOTRE PASSION.

YOUR PROPERTY. OUR PASSION.

— GESTION IMMOBILIÈRE
Property Management

— GESTION DE COPROPRIÉTÉS
Condominium Management

— CONSULTATION GRATUITE POUR LES SYNDICATS EN DIFFICULTÉ
Free consultation for condominium associations

ÉQUIPE BILINGUE / bilingual team
8304 Chemin Devonshire, # 240
Montréal, QC, H4P 2P7
Tél : 514.341.8827
Fax : 514.341.8825

www.condo-vision.com

**RETROUVEZ
LA LISTE COMPLÈTE
DES MEMBRES
CORPORATIFS
DU RGCQ
SUR NOTRE
SITE WEB**

www.rgcq.org



**En accédant à notre section
fournisseurs vous pourrez**

- Chercher un membre corporatif par catégorie de service
- Obtenir les coordonnées complètes
- Trouver des fournisseurs dans votre région

**Rendez-vous au
rgcq.org/membres-corporatifs-du-rgcq/
pour trouver un fournisseur**

**+ DE 300 MEMBRES CORPORATIFS
POUR RÉPONDRE À TOUS VOS BESOINS**



RGCQ

REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Info RGCQ

ACTIVITÉS DU RGCQ AUTOMNE 2019 Inscription et information au rgcq.org

Speed-Condo : Location à court terme

Mercredi 4 septembre 2019 - 18 h 30-20 h 30
Laval 20 \$ pour les membres

ABC de l'administrateur

Samedi 14 septembre 2019 - 9 h-16 h
Montréal 300 \$ + taxes pour les membres

La réforme du droit de la copropriété

Dimanche 15 septembre 2019 - 9 h-11 h 30
Québec Gratuit pour les membres

Rentrée montréalaise de la copropriété

Mardi 17 septembre 2019 - 18 h-21 h
Montréal Gratuit pour tous

Sujets d'actualité : Travaux de rénovation - Mise à jour sur la réforme législative - Foyers et vide technique non-conforme

Samedi 28 septembre 2019 - 9 h-13 h
Gatineau Gratuit pour les membres

Speed-Condo : Bornes de recharge

Mercredi 2 octobre 2019 - 18 h 30-20 h 30
Laval 20 \$ pour les membres

Speed-Condo :

Nouvel administrateur, par où commencer?

Mercredi 16 octobre 2019 - 18 h 30-20 h 30
Longueuil 20 \$ pour les membres

Webinaire : Destination de l'immeuble

Mardi 29 octobre 2019 - 18 h 30-19 h 45
En ligne 20 \$ pour les membres

Sujets d'actualité : L'ABC de l'assemblée - C'est quoi ton problème?

Samedi 2 novembre 2019 - 9 h-13 h
Gatineau Gratuit pour les membres

Webinaire : 5 choses à vérifier avant l'achat d'un condo

Mercredi 6 novembre 2019 - 18 h 30-19 h 45
En ligne Gratuit pour tous

Atelier : Préparation des états financiers

Samedi 16 novembre 2019 - 9 h-12 h
Montréal 50 \$ + taxes pour les membres

Gestion externe par un gestionnaire

Dimanche 17 novembre 2019 - 9 h-11 h 30
Québec Gratuit pour les membres

Webinaire : Comment choisir son gestionnaire?

Mercredi 20 novembre 2019 - 18 h 30-19 h 45
En ligne 20 \$ pour les membres

Colloque : La réforme de l'assurance

Samedi 30 novembre 2019 - 9 h-16 h
Laval 125 \$ + taxes pour les membres

ABC de l'administrateur

Samedi 7 décembre 2019 - 9 h-16 h
Montréal 300 \$ + taxes pour les membres

Webinaire : Copropriété par phases

Mardi 10 décembre 2019 - 18 h 30-20 h
En ligne 20 \$ pour les membres

IMMOPLEX.COM



 @gestion immoplex inc

EXPERTISE

SERVICE PERSONNALISÉ

PROFESSIONNALISME

DISPONIBILITÉ

Téléphone
1 855-619-6174

Télocopieur
450-619-7695

info@immoplex.com

Info RGCQ



PRÉSENCE EN LIGNE DU RGCQ - PLUSIEURS OUTILS POUR MIEUX VOUS JOINDRE

Le *Condoliation* est loin d'être la seule source d'information pour les membres du RGCQ. Nos différents outils en ligne sont encore plus flexibles pour vous donner accès aux nouvelles les plus récentes sur la copropriété et le Regroupement. Tour d'horizon de nos principaux moyens de communication en ligne.

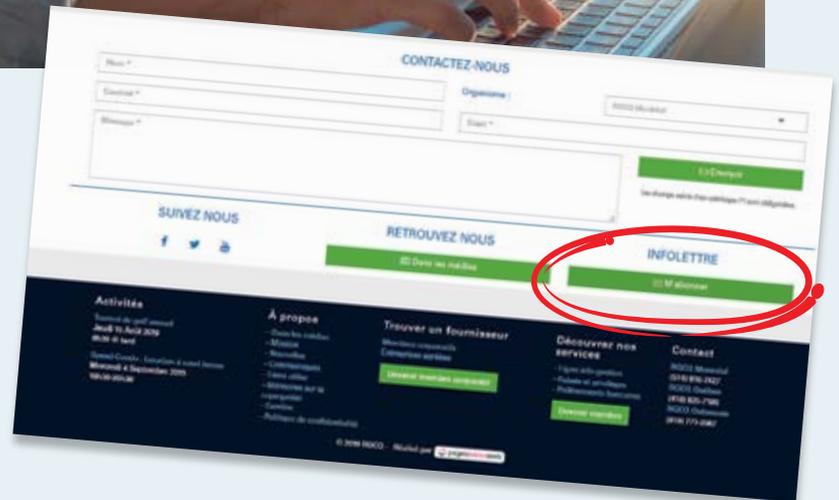
LE SITE WEB : UNE VITRINE ET UN CENTRE DE DOCUMENTATION

Notre site Web sert évidemment à présenter le Regroupement et les services offerts aux membres, mais il rassemble également une grande quantité d'informations. Tout d'abord, rendez-vous dans notre section « Activités et formations » pour consulter les calendriers des chapitres et vous inscrire aux activités. Emplacement, horaire, sujet, frais d'inscription, toutes les informations importantes y sont indiquées.

La section « Fournisseurs » vous permet de trouver les coordonnées des membres corporatifs du RGCQ, en les filtrant selon leur région et leur secteur d'activités. Vous pouvez aussi consulter la liste des entreprises agréées pour les études du fonds de prévoyance.

Moins connue, la section « Publications » abrite la trousse à outils du RGCQ. Avec plus de 40 documents accessibles gratuitement aux membres du Regroupement, elle est incontournable pour faciliter l'administration de votre copropriété. Rendez-vous au centre de documentation pour obtenir des modèles pour les assemblées, les finances, les travaux et la gestion courante du syndicat. En plus de ces documents pratiques, vous trouverez aussi les différents mémoires déposés par le RGCQ auprès du gouvernement. Vous pourrez ainsi consulter les prises de position du RGCQ à propos des projets de loi et de règlements des dernières années.

Évidemment, les versions numériques du *Condoliation* et du bottin sont également accessibles sur notre site Web. Dans le cas de la revue, les trois dernières éditions sont réservées aux membres du RGCQ.



L'INFOLETTRE : DES BULLETINS RÉGULIERS POUR CONNAÎTRE LES NOUVELLES LES PLUS FRAÎCHES

L'infolettre est le meilleur moyen d'obtenir les dernières nouvelles du RGCQ. Un nouveau courriel est envoyé environ toutes les deux semaines, en fonction du volume d'informations à partager. Au menu des infolettres : rappel des événements à venir, annonce des nouveaux documents déposés dans la trousse à outils, nouvelles du Regroupement et revue de presse sur la copropriété. Rapide à consulter, l'infolettre vous permet de rester à jour entre les éditions du *Condoliation*.

Vous pouvez vous abonner à notre infolettre à partir de la page d'accueil du site Web, en cliquant sur le bouton « M'abonner » au pied de la page, comme illustré ci-haut.

LA PAGE FACEBOOK : L'ACTUALITÉ EN TEMPS RÉEL

Encore plus souple que l'infolettre, notre page Facebook partage régulièrement du contenu. Qu'il s'agisse d'annoncer des nouvelles ou de relayer des articles, le fil Facebook du RGCQ est actualisé en temps réel. Restez à l'affût pour ne rien manquer des services que nous vous offrons! 

ADRESSES UTILES POUR JOINDRE LE RGCQ EN LIGNE

Site Web : rgcq.org

Trousse à outils : rgcq.org/trousse-outils/

Inscription à l'infolettre : <http://eepurl.com/q71L>

Page Facebook : www.facebook.com/rgcquebec/



T 418 628-5544
F 418 628-6279

GROUPE VRSB
6780, 1^{re} AVENUE, BUREAU 250
QUÉBEC (QUÉBEC) G1H 2W8

GROUPEVRSB.COM



Dufour Cinq-Mars gestion de copropriété Inc.

1535, chemin Sainte-Foy, bureau 200

Québec (Qc) G1S 2P1

Directeur général: Gérald Nicolas

T 418 688 8530 F 418 683 3786

www.dufourcinqmars.ca

gnicolas@dufourcinqmars.ca



Gestion de copropriétés



5890 Monkland, bureau16, Montréal, Québec H4A 1G2
514 666-1060 • info@condoaction.com

www.condoaction.com

Réforme du droit des assurances

DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES :

Êtes-vous prêts?



Depuis l'adoption du projet de loi 141 il est requis d'adopter une description des parties privatives de référence avant le 13 juin 2020, faute de quoi la copropriété sera considérée ne comporter aucune amélioration.

Le cabinet de Grandpré Joli-Coeur propose un service forfaitaire abordable pour vous accompagner dans l'établissement de ces documents.

Pour en savoir plus contactez-nous au 514 287-9535 ou sur www.djlegal.com/nos-prestations-3307



DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR

S.E.N.C.R.L.

avocats-notaires



Décèle, maîtrise et contrôle

Dès qu'une fuite est détectée par le système intelligent AKWA, la valve d'eau principale de votre condo se ferme automatiquement. Au même moment, vous recevez une notification. Ouf! le pire a été évité!

Service clé en main HydroSolution

HydroSolution fait partie des pionniers qui ont intégré les systèmes de détection à leur offre. Depuis trois ans, nous offrons un service complet, de l'évaluation de vos besoins à la configuration.

Installation : Nos techniciens sont certifiés CMMTQ et l'installation est 100 % conforme aux normes des assureurs.

Configuration : Notre équipe technique s'occupe de configurer le panneau de contrôle et de mettre en place la technologie AKWA CONCIERGE, qui vous permet de gérer l'ensemble des unités d'une copropriété.



« NOUS AVONS ÉVITÉ 6 DÉGÂTS D'EAU EN SEULEMENT 5 SEMAINES GRÂCE À L'INSTALLATION DE 148 SYSTÈMES AKWA ! »
Michel Milot, président du conseil d'administration - Domaine du Parc olympique



APPELEZ-NOUS !
1 877 326 0606
poste 4228



LE 4950 DE L'ASSOMPTION PREND LES GRANDS MOYENS

Les dégâts d'eau en copropriété refont surface périodiquement, car loin d'être en baisse, ils représentent toujours le sinistre numéro un au sein de ce mode d'habitation.

Par François G. Cellier

Les syndicats de copropriétaires avisés ont compris que la prévention, en cette matière, est une philosophie qui permet de se faire des amis parmi les assureurs.

Le syndicat de la copropriété du 4950 boulevard de l'Assomption (à Montréal) fait partie de ceux qui ont compris, récemment, qu'adopter les bonnes habitudes facilite la reconquête d'alliés dans cette industrie. Et pour cause, puisqu'au cours de la dernière année, plusieurs unités privatives sur les 161 que compte cette copropriété ont été affectées par un dégât d'eau. Les motifs pour en expliquer la cause étaient divers : bris de tuyaux, débordement d'une sanitaire, flexibles mal installés et refoulement d'égouts, pour ne nommer que ceux-là.

PRIME ET FRANCHISE À LA HAUSSE

Ces nombreux sinistres ont eu un impact sur la prime et la franchise de l'assurance du syndicat, en plus d'imposer plusieurs heures de travail au gestionnaire et aux administrateurs. Et pour compliquer les choses encore plus, l'article 1074.2 du *Code civil du Québec*, entré en vigueur en décembre 2018, fait place à une interprétation abusive par certains assureurs. C'est du moins ce que pense Yves Joli-Coeur, avocat émérite et secrétaire général du RGCC. Il en parle d'ailleurs dans son éditorial en début de magazine.

Il fallait donc renverser cette tendance aux sinistres causés par l'eau. Le conseil d'administration, et plus particulièrement Michel Masse, a pris les grands moyens pour y parvenir. Après avoir consulté les copropriétaires en assemblée extraordinaire, puis obtenu un vote favorable en assemblée générale, le CA s'est prévalu d'un devis produit par un ingénieur, afin que l'installation des systèmes soit faite de façon professionnelle et uniforme. Par la suite, ce système a été installé dans toutes les unités, aux frais de chacun des copropriétaires (en moyenne 2 000 \$ par porte). Par le fait même, ils se sont conformés au règlement de l'immeuble, qui oblige à se doter d'un tel système.



DES TONNES DE PRODUITS SUR LE MARCHÉ

Il existe une panoplie de produits dans ce domaine, qui sont tous aussi « prometteurs » les uns que les autres. Mais lorsqu'on y regarde de plus près, il importe d'opter pour le bon système, ce qui implique des devoirs à faire. Michel Masse a insisté sur l'importance de comparer, mais également de tester les différents produits disponibles sur le marché, avant qu'une décision soit prise. Une fois fait, cette copropriété a fait son choix.

Le système dont il est question est muni de capteurs placés à divers endroits stratégiques dans un appartement, par exemple près du chauffe-eau, sous le lave-vaisselle ou l'évier de la cuisine. À la moindre fuite d'eau, il envoie un signal à l'unité de contrôle, qui demande immédiatement la fermeture des valves. « Nous avons choisi ce système qui est alimenté à l'électricité et aux piles (en cas de panne) », indique Michel Masse.

Ce qui varie d'un dispositif anti-dégâts d'eau à l'autre touche, plus particulièrement, la fiabilité du système de détection, la durée de vie des piles, les protocoles de communication utilisés et d'autres fonctionnalités.

En plus d'offrir une protection contre les dégâts d'eau, le dispositif mis en place utilise le protocole Z-Wave (domotique) pour interrompre l'alimentation électrique d'un appareil spécifique, tel un lave-linge, afin d'éviter qu'il vide sa cuve sur le plancher par l'entremise du boyau de renvoi. Le Z-Wave permet aussi de contrôler d'autres fonctions intelligentes, dont l'éclairage, le verrouillage des portes, l'ajustement du chauffage et la climatisation. Il peut évidemment être géré à distance, au moyen d'un téléphone intelligent ou d'une tablette.

MISER SUR DES PRODUITS CERTIFIÉS

Dans ce créneau de marché très compétitif, les vendeurs de dispositifs anti-dégâts d'eau vantent les marques de produits qu'ils représentent, ce qui est tout à fait normal. Cependant, certains d'entre eux ne disent pas toujours que

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

LA SOLUTION
WATER PROTEC

1 833 487-7997
water-protec.com



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

Water Protec est reconnu par la majorité des assureurs.

ces produits doivent être certifiés par un organisme de normalisation, ce que la Loi sur le bâtiment exige. « Il existe deux types de certification destinés aux systèmes anti-dégâts d'eau : un premier pour le volet plomberie (norme CSA B125.3), qui certifie les valves installées près des entrées d'eau potable. Un deuxième, soit la norme CSA C22.2 et ses suffixes, certifie les équipements alimentés à l'électricité, le cas échéant », explique Éric Gagnier, conseiller technique en plomberie, direction de la réglementation et de l'expertise-conseil à la Régie du bâtiment du Québec.

SE FAIRE DES AMIS

Toute copropriété qui s'équipe d'un système anti-dégâts d'eau se fera fort certainement des amis, du côté des assureurs. Au Québec, la plupart d'entre eux ont vécu un début d'année difficile, car toutes catégories confondues, les réclamations n'ont cessé de pleuvoir. « Si nous étions actuellement en fin d'exercice financier, je crois que très peu de compagnies d'assurance pourraient se vanter d'être rentables », indique Vincent Gaudreau, vice-président chez Gaudreau Assurances.

Pour l'heure, les augmentations de primes d'assurance en copropriété sont substantielles, allant de 10 % à 15 % pour la grande majorité des syndicats de copropriétaires. Mais plus grave encore, « plusieurs assureurs se sont retirés de ce marché ou sont devenus plus sélectifs », en raison d'une vague incessante de sinistres liée aux dégâts d'eau, d'ajouter Vincent Gaudreau.

Des sources bien informées, en ce domaine, ont même affirmé que les copropriétés dont l'historique de sinistres est élevé n'ont plus le choix : soit elles s'équipent d'un système pour prévenir les dégâts d'eau, soit leur assureur les abandonne, auquel cas il sera difficile (pour elles) d'en trouver un autre. De quoi faire réfléchir les copropriétaires québécois à l'idée que désormais, aucune compagnie d'assurance ne peut être tenue pour acquise. □



Les entrepreneurs en plomberie et en électricité (pour un dispositif autre que celui qui doit être branché dans une prise électrique) sont les seuls autorisés à installer un système anti-dégâts d'eau. Ils doivent détenir une licence (dans la bonne sous-catégorie) délivrée par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). En cas de moindre doute à ce sujet, un consommateur a tout intérêt à vérifier son numéro de licence sur le portail de la RBQ, ou en composant le 1 800 361-0761.



LOGICIEL WEB TOUT-EN-UN
POUR VOTRE COPROPRÉTIÉ
PENSÉ ET CONÇU PAR DES
GESTIONNAIRES D'ICI.

UpperBee*

POUR TOUS

FINANCES

Logiciel comptable complet
+ budgets + analyses et
rapports variés, etc.

TECHNIQUE

Carnet d'entretien + gestion
des employés et des tâches
d'entretien + inspections, etc.

ADMINISTRATION

Registres + gestion des
assemblées + réunions du C.A.
+ lettres personnalisées, etc.

COMMUNICATIONS

Requêtes de service + mémos
+ sondages + bibliothèque
de documents, etc.

POUR LES GESTIONNAIRES

GESTION EFFICIENTE DE VOTRE FIRME

Plusieurs outils de
gestion automatisés
permettant d'organiser
votre équipe et de
gérer un grand volume
d'immeubles.

ACCESSIBLE VIA



DES OUTILS SIMPLES
POUR ÊTRE PERFORMANT.

EN AUTO-GESTION
OU EN GESTION EXTERNE

1 855 561-4184
upperbee.com

RABAIS
DE 25%
aux membres
du RGCQ

* Nouveau nom commercial
du logiciel SolutionCondo qui
sera dorénavant distribué au
Canada et aux États-Unis.

Ok!

Tout le monde
est protégé.

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

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



DÉTECTER

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

STOPPER

Ce qui fait que Nowa est inégalé

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



NOTIFIER

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

Comprendre les risques de l'eau

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

L'EAU EST PARTOUT DANS UN BÂTIMENT.

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

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

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

MÊME CLAIRE, L'EAU PEUT COÛTER CHER.

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

L'EAU LAISSE DES SÉQUELLES CACHÉES.

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

Ne jouez pas
avec l'eau!

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

1 877 287-7777
nowa360.com



VOISINAGE

L'ENFER DU BRUIT

Certains copropriétaires rentrent chez eux, le soir, et ont l'impression de vivre dans une usine.

Par François G. Cellier

L'omniprésence du bruit dans leur immeuble est telle qu'ils appréhendent ce retour à la maison, préférant parfois rester quelques heures supplémentaires au bureau, afin d'échapper à un supplice insupportable. Ces gens en viennent à ne plus vouloir habiter leur condo. Le mal est si profond que certains d'entre eux sombrent dans le désespoir, jusqu'à en faire une dépression.

Les bruits indésirables sont vécus comme une agression. Ils peuvent notamment provenir d'une insonorisation déficiente. Les occupants d'un condo ne devraient pas entendre tout ce qui se passe chez le voisin immédiat, et encore moins le grondement produit par les éléments mécaniques du bâtiment, dont le système de ventilation ou les ascenseurs.

LE SYNDICAT DOIT AGIR

Advenant qu'un copropriétaire se plaigne d'entendre des bruits excessifs en raison d'une mauvaise insonorisation, son syndicat doit intervenir, en vertu d'un devoir d'entretien et de conservation de l'immeuble (article 1039 du *Code civil du Québec*). Ses administrateurs devront faire réaliser les travaux correctifs, si nécessaire. Ils pourront aussi, dans certaines circonstances, intenter un recours contre le promoteur qui a fait construire la copropriété. À défaut d'agir, un syndicat pourrait faire l'objet d'une poursuite en dommages-intérêts pour manquement à ses devoirs.

S'il s'agit d'une copropriété comprenant quatre unités superposées ou moins, un conseil d'administration pourra s'adresser à Garantie de construction résidentielle (GCR), à la condition que cette garantie soit toujours en vigueur pour l'immeuble concerné. Cet organisme à but non lucratif a comme mission la protection des consommateurs, ainsi qu'une qualité accrue des constructions d'habitations. Si une propriété neuve comporte des défauts de construction avérés, par exemple une insonorisation inadéquate, GCR exigera que le constructeur procède à des travaux correctifs, à la condition que la garantie soit toujours en vigueur.



Pour en savoir plus à ce sujet, on peut consulter le portail de GCR (garantiegr.com/fr/) en ligne.

REVÊTEMENTS DE SOL DUR

Une autre expérience sonore tout aussi désagréable émane des revêtements de sol dur (ex. : planchers en chêne ou en érable). Plusieurs copropriétaires en font installer dans leur unité pour remplacer des tapis d'origine, ou d'autres types de planchers d'une qualité inférieure. Cependant, ils pourraient avoir été mal posés, auquel cas les voisins mitoyens ou situés à l'étage inférieur risquent d'en être très affectés. Les bruits de pas s'apparenteraient dès lors à un troupeau d'éléphants en déplacement, tandis que les talons hauts donneraient l'impression que deux partenaires y dansent le tango. De même, les conversations et la musique émanant du voisin seraient très audibles.



VOISINAGE | L'ENFER DU BRUIT EN COPROPRIÉTÉ

Un copropriétaire sérieusement incommodé par des bruits dans son appartement, quelle qu'en soit l'origine, peut s'adresser au copropriétaire responsable. Cette démarche pourrait permettre la résolution du problème. Mais dans la négative, il devra se tourner vers les administrateurs de la copropriété, qui doivent prendre la chose au sérieux.

La déclaration de copropriété permet généralement à un copropriétaire, sous certaines conditions, de modifier et d'améliorer sa partie privative. Elle peut néanmoins en restreindre la portée, afin d'éviter que des travaux affectent la destination de l'immeuble et ses caractéristiques. En principe, l'installation d'un nouveau plancher dans une partie privative, ainsi que tout autre type de travaux, doit faire l'objet d'une approbation par le syndicat. Celui-ci doit faire respecter la déclaration de copropriété, afin d'assurer le maintien d'une qualité de vie aux autres copropriétaires et occupants. Un plancher déficient résulte, bien souvent, d'une membrane acoustique mal installée ou dont la qualité est douteuse. Il arrive même qu'elle soit carrément absente. Si le syndicat n'intervient pas en amont pendant ces travaux, ce qui survient fréquemment, il sera encore temps pour lui d'agir après coup.

Un acousticien devra être mandaté pour mener des tests phoniques. Il pourra ainsi déterminer si un plancher a été mal posé, auquel cas il faudra tout recommencer. À défaut d'obtempérer, le copropriétaire fautif devra remettre les lieux dans leur état d'origine. Et à ses frais.

TROUBLES DE VOISINAGE

La troisième source du bruit est causée par des troubles de voisinage. Bien évidemment, vivre en copropriété implique des compromis à faire au chapitre du bruit. Tous les occupants doivent s'en accommoder, pourvu qu'ils ne dépassent pas la mesure. Par contre, s'ils sont jugés excessifs, un copropriétaire aura un droit de recours contre les personnes fautives. Il pourra également entreprendre des procédures

GMA  Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec rgco.org

CONSULTANTS

ÉVALUATION IMMOBILIÈRE | GESTION IMMOBILIÈRE

Gestion de copropriété
Évaluation de la valeur assurable
Étude de fonds de prévoyance

Anne-Marie Gougeon, CPA, CMA, Adm.A. T. 514-840-9710
Co-Présidente F. 514-840-9692

info@gmaconsultants.ca | www.gmaconsultants.ca
950 rue Michelin, Laval (Québec) H7L 5C1



VOTRE PARTENAIRE DE CONFIANCE



Danielle Macpherson
présidente

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

judiciaires contre le syndicat de copropriétaires, si ce dernier ne s'assure pas qu'une ou plusieurs dispositions du règlement de l'immeuble (déclaration de copropriété) ont été respectées en matière de bruit, et que ces entorses aux règles génèrent un préjudice aux personnes concernées.

UN JUGEMENT QUI FERA JURISPRUDENCE

Le juge Luc Huppé, qui siège à la Cour du Québec - Division des petites créances, a rendu une décision qui fera jurisprudence, en décembre 2018, lorsqu'il a condamné un couple de copropriétaires bailleurs à des dommages-intérêts totalisant 15 000 \$. Il s'agit du montant maximum accordé par cette cour.

Mère d'un enfant âgé d'un mois, la locataire qui louait leur unité a fait subir des bruits intempestifs et anormaux à une copropriétaire qui vivait en dessous d'elle. Cette dernière entendait entre autres des martèlements qualifiés « d'insoutenables ».

La demanderesse a tenté d'en discuter avec la personne concernée, qui lui a laconiquement exprimé son droit de vivre. Elle le réaffirmera d'ailleurs devant le tribunal. La plaignante s'est ensuite adressée à l'administrateur du syndicat pour lui expliquer la situation. À son tour, il est allé rencontrer la locataire fautive qui, encore une fois, coupera court aux discussions. Le gestionnaire du condo sera lui aussi informé des agissements de cette personne. Il en avisera les copropriétaires bailleurs, qui lui donneront « comme instruction de s'en référer au syndicat de la copropriété ».

D'AUTRES DÉMARCHES INFRUCTUEUSES

La demanderesse a tout tenté pour résoudre son problème, allant même jusqu'à entreprendre des démarches à la Régie du logement, auprès des forces policières et de l'assemblée des copropriétaires. Mais rien n'y faisait. Au mieux, les bruits s'estompaient pendant quelque temps, notamment lorsque les copropriétaires bailleurs ont reçu une mise en demeure, mais ils reprenaient de plus belle après un moment d'accalmie. Exaspérée et à bout de ressources, en raison des bruits répétés qu'elle devait endurer, et dont l'intensité, la date et l'heure ont été documentées pendant une courte période, la demanderesse n'avait plus d'autre choix que d'intenter une poursuite judiciaire contre les copropriétaires bailleurs.

L'article 976 du *Code civil du Québec* prévoit, notamment, que « Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent. » Cet article « prend une valeur toute particulière dans un immeuble détenu en copropriété divise, en raison de la proximité des parties privatives

appartenant aux copropriétaires, et du risque accru de troubles de voisinage générés par cette proximité ». De plus, « l'article 1063 du *Code civil du Québec* pose des limites claires au droit d'un copropriétaire dans l'usage de sa fraction », a notamment précisé le jugement. Le tribunal devait aussi analyser la gravité et la récurrence des bruits entendus. « La récurrence s'entend généralement d'un trouble continu ou répétitif s'étalant sur une durée assez longue, alors que la gravité renvoie à l'idée d'un préjudice réel et sérieux. »

LA VALEUR DU BRUIT EN COPROPRIÉTÉ

Ce procès a fait la preuve que la demanderesse n'a pas pu jouir paisiblement de son appartement. La situation vécue dépassait largement, par son ampleur et sa durée, les inconvénients normaux du voisinage. Ce constat engageait clairement la responsabilité des défendeurs. Le jugement a donc conclu que la conduite « inappropriée d'un propriétaire à l'égard de son voisin est encore plus blâmable dans un immeuble détenu en copropriété, où les copropriétaires forment une collectivité et doivent faire preuve d'un minimum de collaboration, d'empathie et de respect mutuel, afin d'assurer l'harmonie des lieux et le fonctionnement régulier de leur communauté ». □



netcor
— ENTRETIEN MÉNAGER —

**NOUVEAUX CLIENTS
OBTENEZ JUSQU'À
1000\$ DE CRÉDIT***

Du Ménage bien Fait
Avec le Sourire!

*Certaines conditions s'appliquent

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



VINACOUSTIK inc.
ACOUSTIQUE BRUIT VIBRATION
ACOUSTICS NOISE VIBRATION

**ARCHITECTURAL - ENVIRONNEMENTAL
ACOUSTIQUE DU BÂTIMENT**

Tél.: 514-946-6299
info@vinacoustik.com
www.vinacoustik.com

1487, rue Bégin
St-Laurent, Québec
H4R 1V8, Canada



TOITURE

CHOISIR LES BONS MATÉRIAUX POURRAIT ÊTRE PAYANT

La saison pour réparer ou remplacer une toiture est en cours depuis un certain temps déjà. Plusieurs syndicats de copropriétaires en ont profité pour s'occuper de la leur, ou procéderont incessamment.

Par François G. Cellier

Cela dit, on ne magasine pas un couvreur comme on choisit une perceuse électrique ou sans fil à la quincaillerie. Généralement, lorsqu'il s'agit d'un toit, les sommes d'argent engagées se chiffrent à plusieurs milliers de dollars. Il faut donc être extrêmement prudent, notamment au chapitre des matériaux choisis.

Dans la précédente édition du magazine *Condoliation*, un article insistait sur l'importance de confier tous ses travaux majeurs à un professionnel du bâtiment (architecte, ingénieur ou technologue professionnel). Or, la réfection d'une toiture se classe dans cette catégorie. Le professionnel mandaté produira les documents d'appel d'offres, et fera ensuite soumissionner des candidats sur invitation ou non. Les syndicats de copropriétaires concernés auraient intérêt à suivre ce cheminement, autrement les résultats ne seront pas garantis. À moins de travailler avec un entrepreneur de confiance.



LES MATÉRIAUX UTILISÉS

Un couvreur devrait toujours informer sa clientèle des matériaux qu'il utilise. « Chacun de nos mandats est assorti d'un devis complet indiquant, noir sur blanc, les marques et les produits dont nous faisons usage, ainsi que la nature des garanties », précise Pascal Hogue, fondateur et copropriétaire de Toitures PME. Pour s'assurer que ces devis sont adéquats, une firme indépendante pourrait être appelée à en vérifier les paramètres.

Les entreprises qui ont une certaine envergure dépêchent un directeur de production, un chargé de projet et un contremaître sur chaque toiture investie. C'est ainsi que travaille Toitures PME. Les vérifications quant à la conformité des travaux se font en plusieurs étapes, afin de minimiser les risques d'erreurs. En outre, cette entreprise embauche ses propres couvreurs, menuisiers et ferblantiers. Elle dispose aussi de grues, qui peuvent atteindre jusqu'à 150 pieds de hauteur.

Côté choix des matériaux, les options sont nombreuses et adaptées à tous les budgets. Il faut toutefois se rappeler qu'un toit se compare au « couvercle d'une marmite », si bien qu'un syndicat ne devrait pas hésiter à exiger les meilleurs produits qui soient. Ainsi, l'immeuble ne s'en portera que mieux.

TOITURES PLATES : LES OPTIONS

Dans le rayon des toits plats, les membranes élastomères sont considérées comme les plus durables. « Il s'agit d'un système bicouche soudé à chaud », détaille Marco Ricignuolo, associé chez Couvreur 4 Saisons. En d'autres termes, on superpose deux membranes qui sont collées l'une à l'autre sur toute leur surface. Il en résulte un système de toiture très épais, et donc très résistant. « En comparaison, les membranes de type TPO (polyoléfine thermoplastique) et EPDM (éthylène, propylène, diène et monomère) sont monocouches, et seuls les joints (situés aux extrémités) sont soudés », ajoute-t-il, tout en précisant qu'elles représentent un excellent deuxième choix, plus particulièrement si la toiture couvre une grande surface.



Le papier et le goudron appliqués en cinq couches (multicouches), que l'on recouvre ensuite avec du gravier, sont un autre système largement préconisé dans le domaine des toitures plates. Mais à moins d'avoir entièrement confiance au couvreur mandaté pour faire le travail, il vaudrait mieux assurer une surveillance des travaux, ce qu'un professionnel en bâtiment peut aussi faire. Pour obtenir une performance optimale, il faut être généreux en goudron et respecter le principe des cinq couches. « Cela dit, une membrane élastomère pourrait peser jusqu'à six fois moins lourd », précise Marco Ricignuolo. Cette donnée est à prendre en considération, ne serait-ce qu'au regard du dernier hiver, au cours duquel plusieurs toitures enneigées se sont effondrées sous un poids excessif.

Un toit plat peut aussi être doté d'une toiture inversée. Ce système est notamment constitué d'une membrane d'imperméabilité en bitume liquide ou en rouleau. La plupart du temps, on y fait appel pour couvrir des structures en béton, par exemple les tours détenues en copropriété divise. Ce système peut non seulement être utilisé sur une toiture normale, mais aussi sur des toits végétaux, des murs de fondation et des toits-terrasses, pour ne nommer que ceux-là.

TOITURES EN PENTE : BARDEAUX ET ARDOISE

En ce qui a trait aux toitures en pente, l'option des bardeaux est la plus en vogue, mais leur qualité varie en fonction du prix payé. Question : quelle est la différence entre un très bon bardeau et un moins bon? Les opinions sont partagées à ce sujet, car tout le monde prêche pour sa paroisse, dit-on dans le milieu. À titre d'exemple, certains vanteront les mérites de la fibre de verre, tandis que d'autres insisteront sur l'importance d'un bardeau d'une bonne épaisseur.

Chaque fabricant offre des produits dont la qualité est variable. Les consommateurs peuvent s'offrir un paquet de bardeaux courants

au coût d'environ 20 \$ à 30 \$, alors que d'autres, dont la qualité est supérieure, coûtent à peu près 40 \$ le paquet. Il faut savoir que le bardeau est un matériau flexible, polyvalent et facile à installer, mais sa durée de vie est relativement courte. À moins de choisir des bardeaux en SBS (bitume modifié), une composante utilisée pour fabriquer les membranes élastomères.

LA TÔLE À VIE, OU PRESQUE

Par ailleurs, un syndicat de copropriétaires pourrait arrêter son choix sur une toiture en tôle, qui dure au moins 70 ans. L'aluminium est plus bruyant lorsqu'il pleut, mais bien des gens aiment ce bruit, qui évoque une certaine « poésie ».

<p>TOITS</p> 	<p>MURS</p> 	<p>FONDACTIONS</p> 																		
<p>STATIONNEMENTS</p> 	<p>PONTS</p> 	<p>AUTRES SPÉCIALITÉS</p> 																		
<table border="0"> <tr> <td>TOITS</td> <td>MURS</td> <td>FONDACTIONS</td> <td>STATIONNEMENTS</td> <td>PONTS</td> <td>AUTRES SPÉCIALITÉS</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ÉTANCHÉITÉ</td> <td>ISOLATION</td> <td>VÉGÉTALISATION</td> <td>INSONORISATION</td> <td>COMPLÉMENTS</td> <td></td> </tr> </table> <p>SOPREMA est une entreprise manufacturière d'envergure internationale qui se spécialise dans la fabrication de produits d'étanchéité, d'isolation, de végétalisation et d'insonorisation pour la construction et le génie civil.</p> <p>SOPREMA.CA 1 877 MAMMOUTH</p>			TOITS	MURS	FONDACTIONS	STATIONNEMENTS	PONTS	AUTRES SPÉCIALITÉS							ÉTANCHÉITÉ	ISOLATION	VÉGÉTALISATION	INSONORISATION	COMPLÉMENTS	
TOITS	MURS	FONDACTIONS	STATIONNEMENTS	PONTS	AUTRES SPÉCIALITÉS															
ÉTANCHÉITÉ	ISOLATION	VÉGÉTALISATION	INSONORISATION	COMPLÉMENTS																
 <p>SOPREMA</p> <p>EXPERTS DE L'INNOVATION AU SERVICE DES BÂTISSEURS</p>																				



Pascal Hogue, fondateur et copropriétaire de Toitures PME, constate un fort volume d'appel cet été, en raison du rude hiver que l'on a connu. Plusieurs toits doivent être réparés, particulièrement dans les zones qui comportent des angles, ainsi que les jonctions et les périmètres, qui ont été sollicités beaucoup plus qu'à l'habitude.

Ce qu'ils aiment moins, c'est le prix d'un toit fabriqué avec ce matériau. Il faut le repeindre à l'occasion et remplacer les vis apparentes, qui finissent par s'assécher et rouiller plusieurs dizaines d'années après avoir été installées.

On peut aussi préférer l'ardoise, dont la durée de vie utile peut atteindre de 100 à 150 ans. Il s'agit du nec plus ultra en matière de toiture en pente. Toutefois, son prix pourrait en décourager plusieurs : environ 40 \$ le pied carré. Les pièces d'ardoise sont posées une par une. Elles durent si longtemps que les matériaux qui se trouvent en dessous, par exemple le bois (s'il est mal protégé contre l'humidité), pourraient avoir déperé et laisser l'eau s'infiltrer à l'intérieur du toit.

Pour éviter d'en arriver là, il faut préconiser un bon système d'ardoise, ce qui suppose l'emploi de membranes appropriées.

Avoir un toit où se loger n'est pas donné à tout le monde. Ceux qui en ont un ne réalisent pas toujours qu'il représente l'enveloppe d'un bâtiment, et que son étanchéité doit être à toute épreuve. Qu'on le veuille ou non, il faut lui prodiguer les soins qu'il mérite, afin d'être en mesure d'assurer la pérennité d'un immeuble. Bien qu'il soit situé à son sommet, il constitue la base d'un bâtiment fonctionnel et contribue à son étanchéité pour des années à venir. □

La réglementation quant à l'usage des matériaux sur une toiture peut différer d'une ville à l'autre. Avant de les choisir, mieux vaut s'informer sur ce qui est autorisé et ce qui ne l'est pas.

NCV 30ans
Les experts en nettoyage de conduits de ventilation

Le meilleur savoir-faire; les meilleurs experts!

Marie-Claude Côté
Directrice administrative et copropriétaire



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

    RBQ-8109-4518-48

L'EXPÉRIENCE FAIT LA DIFFÉRENCE

Toitures PME inc.

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

David Ménassé, Adm.A
Président



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

Une équipe de professionnels à votre écoute et à votre service

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

BORNES DE RECHARGE ÉLECTRIQUE

LES COPROPRIÉTÉS NEUVES ONT ÉTÉ NÉGLIGÉES

Par François G. Cellier

Depuis le 1^{er} mai 2019, le gouvernement fédéral offre un incitatif aux consommateurs qui souhaitent faire l'acquisition d'un véhicule zéro émission. Cet incitatif, qui pourrait atteindre 5 000 \$, s'ajoutera à celui déjà offert par le gouvernement du Québec dans le cadre du programme Roulez vert. Pour en savoir davantage à ce sujet : <http://www.tc.gc.ca/fr/services/routier/technologies-novatrices/vehicules-zero-emission.html>.

Les véhicules électriques (VE) sont sur une erre d'aller au Québec, grâce aux efforts consentis par le gouvernement pour les propulser à un autre niveau. Dans le cadre du programme Roulez vert, il offre désormais une « aide financière » aux propriétaires d'immeubles « multilogements » abritant cinq unités ou plus, ainsi qu'aux propriétaires de véhicules électriques qui habitent un édifice comprenant cinq logements ou plus. Pour chaque borne de recharge de deuxième niveau (240 volts) acquise et installée, le montant accordé peut atteindre jusqu'à 5 000 \$.

« Pour assurer le succès de l'électrification des transports, nous devons faciliter l'accès à des bornes de recharge. Elles sont de plus en plus visibles près des immeubles de bureaux, des résidences et des commerces. Il faut qu'elles le deviennent maintenant dans les stationnements de nos multilogements. Avec l'ajout de ce nouveau volet au programme Roulez vert, notre gouvernement permettra à un plus grand nombre de Québécois de faire le choix d'un véhicule zéro émission », affirmait Benoit Charette, ministre de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, au moment d'annoncer cette aide financière le 24 mai dernier.

8 000 \$ POUR L'ACHAT D'UN VÉHICULE ÉLECTRIQUE

Administré par Transition énergétique Québec, ce nouveau volet « fait partie des mesures en transport du Plan directeur en transition, innovation et efficacité énergétiques du Québec (2018-2023) », précise un communiqué de presse. Financé par le Fonds vert, il offre une aide financière pour l'acquisition et l'installation d'une borne de recharge à domicile ou au travail. Ce programme accorde aussi un financement, jusqu'à concurrence de 8 000 \$, dans le cas d'une location à long terme ou de l'achat d'un véhicule électrique neuf ou d'occasion.

À titre d'exemple, si le prix de détail suggéré par le constructeur (PDSF) d'un véhicule entièrement électrique est inférieur à 75 000 \$, l'aide financière atteindra le montant maximum de 8 000 \$. S'il s'agit d'un véhicule hybride rechargeable, et que le PDSF est lui aussi inférieur à 75 000 \$, le montant consenti pourrait s'élever à 400, 4 000 ou 8 000 \$, « selon la capacité de la batterie ».

L'AIDE FINANCIÈRE POUR L'ACQUISITION ET L'INSTALLATION D'UNE BORNE DE RECHARGE, DANS UN BÂTIMENT MULTIOGEMENT, CORRESPOND AU MOINDRE DES MONTANTS SUIVANTS :

50 % des dépenses admissibles;

ou 5 000 \$ par borne de recharge sans fil;

ou 5 000 \$ par connecteur, pour les bornes de recharge munies d'un ou de plus d'un connecteur, permettant de recharger simultanément autant de véhicules électriques.



L'AIDE FINANCIÈRE POUR LA LOCATION ET L'INSTALLATION D'UNE BORNE DE RECHARGE POUR MULTILOGEMENT CORRESPOND À :

500 \$ par borne de recharge sans fil;

ou 500 \$ par connecteur, pour les bornes de recharge munies d'un ou de plus d'un connecteur, permettant de recharger simultanément autant de véhicules électriques;

et 50 % des dépenses admissibles liées aux travaux d'installation d'une borne de recharge.

LA COPROPRIÉTÉ OUBLIÉE

Cela dit, ce programme n'est pas adapté à la situation vécue par la plupart des copropriétaires. À l'exception des projets de copropriété comprenant quatre unités ou moins, l'installation de bornes de recharge demeure à la discrétion des constructeurs. « Cette annonce démontre que l'État affiche une sensibilité à l'égard de l'électrification des transports, au Québec, bien qu'il ne s'agisse là que d'une première étape », affirmait Yves Joli-Coeur, avocat émérite et secrétaire

général du RGCQ, lors d'une entrevue accordée à l'émission *Le 15-18*, diffusée à la radio de Radio-Canada.

Selon lui, il faut intervenir en amont, en forçant les promoteurs et constructeurs de condos à prévoir, dans tous leurs projets, la mise en place des infrastructures capables d'accueillir ces bornes. Certains promoteurs ont eu la brillante idée de le faire, malheureusement ils sont encore trop peu nombreux à emprunter cette voie. « Le promoteur est

Au 31 mars 2019, 41527 véhicules électriques étaient immatriculés au Québec. En outre, l'Association des véhicules électriques du Québec (AVEQ) évaluait que le réseau public de bornes de recharge comptait 4 331 bornes. Cela incluait notamment les bornes du réseau d'Hydro-Québec, le Circuit électrique, lequel comptait, au 30 avril, 1826 bornes, dont 177 rapides. Hydro-Québec entend procéder à l'installation d'un réseau de 1600 bornes de recharge rapide au cours des 10 prochaines années, dont 100 en 2019.

Source : Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles



Spécialiste en bâtiment • Gérance de projets

Alain Boucher
directeur technique

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



Éric St-Pierre
Gestionnaire de condo
et immobilier

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



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

Cosigma structure inc. accueil@cosigma.ca
T 514 248.2680

Ingénierie des structures — Génie civil COSIGMA.CA

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



Gestion de Copropriété de la Capitale

Ghislaine Theriault
Présidente

201-2500 Boul. Jean-Perrin
Québec (QC) G2C 1X1
Téléphone: (418) 624-1991

info@gestiondelacapitale.com
www.gestiondelacapitale.com

BORNES DE RECHARGE ÉLECTRIQUE : LES COPROPRIÉTÉS NEUVES ONT ÉTÉ NÉGLIGÉES

là pour établir une marge bénéficiaire. À moins que la demande vienne des acheteurs eux-mêmes, il ne posera pas ce geste », fait-il savoir. Il faut comprendre que les promoteurs sont en « zone de compétition ». Pourquoi engageraient-ils cette dépense, alors que la plupart des autres ne le font pas?

Au ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, on précise que « pour le moment, et avec le nouveau volet de recharge pour multilogement du programme Roulez vert, le gouvernement a fait le choix, dans un premier temps, de miser sur une approche incitative ». Par conséquent, les copropriétaires désireux d'avoir une borne doivent s'en remettre à leur syndicat, qui est le seul à pouvoir faire réaliser des travaux, en vue de bénéficier d'installations visant la recharge de véhicules électriques. Une minorité de copropriétés ont compris qu'il s'agit là d'un excellent investissement, ne serait-ce qu'en matière d'argument de vente, lorsqu'un copropriétaire conclut une transaction impliquant son condo.

Mais pour les autres, obtenir une borne se résume bien souvent à parcourir un chemin de croix. Ils sont tributaires du conseil d'administration et de l'assemblée générale des copropriétaires, qui votera pour ou contre l'installation de ces infrastructures. Être propriétaire

d'une voiture électrique est une chose, mais convaincre d'autres copropriétaires des bienfaits d'une borne peut représenter tout un défi, à plus forte raison si ces derniers roulent au moyen d'un véhicule à essence. Que nous réserve l'avenir à court et moyen terme dans ce dossier? C'est à suivre. □

Soucieuse d'accélérer le processus vers un cadre socio-économique plus vert, la France a accordé un « droit à la prise » dans tous les logements collectifs neufs. Depuis le 1^{er} janvier 2012, les copropriétés nouvellement construites doivent, obligatoirement, doter leur parc de stationnement clos et couvert avec des bornes de recharge individuelles ou collectives. Quelque 10% des places réservées aux véhicules automobiles doivent en être équipées, qu'elles soient communes ou non.

En ce qui a trait aux logements collectifs déjà construits, chaque habitant permanent peut, depuis le 1^{er} janvier 2015, demander l'installation (à ses frais) d'une borne de recharge pour voiture électrique dans la copropriété, à la condition que celle-ci soit dotée d'un parc de stationnement clos et couvert.

Condolegal.com a 20 ANS

condo **20** ANS
legal.com

*Joyeux
anniversaire!*

À l'instar du RGCQ, Condolegal.com a eu 20 ans en 2019. Ce site Web est devenu la référence dans le domaine du condo au Québec. On y trouve de tout, par exemple des fiches pratiques qui exposent les réalités propres à un syndicat, à l'achat, à la gestion, à l'assurance, aux travaux et à vos droits en copropriété. L'onglet réservé aux questions et aux réponses en est un autre très prisé, car il témoigne d'une attention particulière accordée aux syndicats de copropriétaires. Des juristes du cabinet d'avocats et de notaires de Grandpré Joli-Coeur y ont répertorié les principales thématiques. Aperçu d'un volet d'une grande pertinence.

Par François G. Cellier

1

Question : Est-ce qu'investir 5 % du montant annuel alloué aux charges communes dans le fonds de prévoyance est la norme?

Réponse : Non. Il faut savoir que la loi oblige les administrateurs à estimer, adéquatement, les sommes qui doivent être versées au fonds de prévoyance, afin qu'il soit suffisant. Cela dit, étant donné que la plupart d'entre eux ignorent comment s'y prendre pour atteindre cet objectif, ou refusent tout simplement d'engager les dépenses requises pour confier ce travail à des spécialistes, ils s'en remettent à la solution facile du 5 %. Ce pourcentage ressort de l'article 1072 du *Code civil du Québec*, qui stipule, entre autres, que « La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5 % de leur contribution aux charges communes. » Or, la plupart du temps, ce pourcentage est insuffisant.

Le projet de loi 16, qui prévoit une réforme législative sur la copropriété éliminera cette confusion, en obligeant tout syndicat de copropriétaires à produire une étude du fonds de prévoyance (assortie d'un carnet d'entretien). Cette étude permettra le calcul juste des dépenses à consentir, à moyen et long terme, afin qu'un syndicat de copropriétaires puisse financer les travaux majeurs à faire dans son immeuble, ainsi que le remplacement des parties communes arrivées à échéance.

2

Question : Un conseil d'administration ou des copropriétaires peuvent-ils destituer un administrateur?

Réponse : Oui, mais pas pour n'importe quel motif. Un simple désaccord découlant d'une décision prise, voire un conflit de personnalités entre un administrateur et un copropriétaire n'est pas suffisant pour justifier cette destitution. La déclaration de copropriété prévoit, habituellement, les conditions qui permettront qu'un administrateur soit démis de ses fonctions, par exemple s'il s'est rendu coupable de détournements de fonds, ou advenant qu'il se soit retrouvé en situation de conflit d'intérêts sans en avoir dit mot. Cette destitution serait également possible dans le cas d'une faillite personnelle, d'une mise sous tutelle ou sous curatelle.

En cas de prétendues malversations, l'administrateur a néanmoins un droit de parole, afin d'avoir la chance d'expliquer aux copropriétaires (à l'occasion d'une assemblée) si les reproches dont il fait l'objet sont fondés ou non. Cela dit, le meilleur moyen d'éjecter un administrateur indésirable du CA consiste à élire quelqu'un d'autre qui le remplacera. La plupart du temps, les copropriétaires pourront prendre cette décision lors d'une assemblée générale annuelle.

3

Question : D'où vient le mot condo et quelle est sa signification?

Réponse : Les personnes qui vivent en milieu urbain connaissent le mot « condo » par défaut. Son origine est latine. Il désigne un appartement situé dans un immeuble détenu en copropriété. Mais dans le domaine de l'immobilier à proprement parler, il fait d'abord référence à l'immeuble tout entier, et pas uniquement à l'un des appartements dont il est constitué.

En reculant beaucoup plus loin derrière nous, on constate que l'étymologie du mot « condominium » avait un tout autre sens : en droit international public, il évoquait un territoire sur lequel plusieurs puissances (bien souvent des États) exerçaient une

souveraineté conjointe et réglementée. L'un des derniers cas recensés est le Soudan, en Afrique, qui fut un condominium anglo-égyptien de 1899 à 1956. Aujourd'hui, cette souveraineté partagée est très rare et n'existe que dans certaines zones maritimes.

En somme, la compréhension du mot « condo » se décline ainsi : son préfixe « con » traduit l'idée d'un rassemblement, d'une unité. Quant à son suffixe « dominium », il veut dire maître de la maison, signifiant par extension la puissance et le pouvoir.

Pour tout dire, la définition de ce mot est en corrélation directe avec l'objectif d'une déclaration de copropriété, qui se veut un acte fondamental scellant le choix commun de diriger ensemble un immeuble, d'être les maîtres de la maison. Cette union suppose des règles et des modalités prédéterminées.

4 **Question :** Le CA peut-il faire réaliser des travaux autres que ceux visant l'amélioration, l'agrandissement et la transformation des parties communes, sans consulter l'assemblée des copropriétaires?

Réponse : L'article 1039 du *Code civil du Québec* prévoit notamment que : « La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes. »

Le CA d'une copropriété a donc un devoir en cette matière, si bien qu'il peut procéder à ces travaux à faire dans les parties communes, sans avoir obtenu l'approbation préalable de l'assemblée des copropriétaires. Les administrateurs ont toutefois intérêt à les en informer lors d'une assemblée. Autrement, il se pourrait que les membres du CA sèment le doute au sein d'une collectivité

de copropriétaires, en ce qui a trait à leur loyauté et à leur intégrité.

5 **Question :** J'ai un chien dans ma copropriété, et je viens tout juste de réaliser que les animaux y sont interdits. Que faire?

Réponse : On ne le dira jamais assez : un éventuel acquéreur doit, avant d'acheter un condo neuf ou existant, lire la déclaration de copropriété. Il s'y trouve entre autres le règlement de l'immeuble, qui précise le code de vie d'une copropriété. Un syndicat pourrait y avoir interdit la présence d'animaux, si bien que celui qui en aurait un devrait s'en départir. Toutefois, cette interdiction doit être assortie d'une clause d'exception, afin de permettre à une personne dont la mobilité est réduite d'avoir un chien d'accompagnement ou un chien-guide.

6 **Question :** Un copropriétaire peut-il demander, s'il déménage, que lui soient remboursées ses contributions faites au fonds de prévoyance?

Réponse : Non, car en vertu de la loi, le fonds de prévoyance demeure la propriété du syndicat. Les contributions qui y ont été faites ne sont donc pas remboursables. Il faut savoir que cet argent accumulé assurera la pérennité du patrimoine bâti.

En tant qu'utilisateur-payeur pendant son séjour dans l'immeuble, un copropriétaire doit assumer les frais relatifs à l'usure du bâtiment. Ses cotisations permettront le financement des travaux futurs à être réalisés dans les parties communes. Il ne serait pas équitable que les prochaines générations d'acheteurs en fassent les frais, à cause des précédents qui sont partis sans payer.

L'EXCLUSIVITÉ DE

DUMOULIN & ASSOCIÉS

Contrat de maintenance préventive pour votre garage de stationnement

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



Notre contrat de maintenance STANDARD comprend, entre autres :

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



Notre contrat de maintenance COMPLET comprend, entre autres :

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



514 337-7404 RBQ: 2521-4800-24
dumoulinetassocies.com
info@dumoulinetassocies.com

De nos jours, mieux vaut avoir un fonds de prévoyance suffisant, car les éventuels acquéreurs sont de plus en plus nombreux à poser les bonnes questions, par exemple si la cagnotte accumulée permettra d'assurer la conservation de l'immeuble. Dans la négative, il y aurait forcément une incidence à la baisse sur la valeur des condos qu'il abrite.

7

Question : En cas de sinistre, qui doit payer les améliorations apportées à une partie privative?

Réponse : Habituellement, les dommages causés aux améliorations apportées aux parties privatives sont pris en charge par l'assurance du copropriétaire concerné. Cela dit, l'adoption du projet de loi 141, en juin 2018, est venue préciser la règle sur cette question. Dorénavant, le syndicat devra procéder à une description des parties privatives (unité de référence), qui pourra servir à une ou plusieurs d'entre elles, afin que les copropriétaires puissent identifier les améliorations qui y ont

été apportées. Ils pourront dès lors les assurer à leur juste valeur. Cette description devra être mise à la disposition des copropriétaires au sein du registre de la copropriété. La majorité des syndicats de copropriétaires auront jusqu'au 13 juin 2020 pour ce faire. À défaut d'avoir produit cette description, une copropriété sera réputée ne comporter aucune amélioration au 31 octobre 2017. Elles seront donc considérées comme faisant partie intégrante d'un immeuble.

Par conséquent, il y aura majoration de la valeur de reconstruction de l'immeuble, si bien qu'un syndicat devra faire ajuster à la hausse le montant de sa couverture, autrement, en cas de sinistre, il pourrait se retrouver en situation d'insuffisance d'assurance.

Rappelons qu'il est recommandé que cette description soit votée par l'assemblée des copropriétaires. Il faudra donc procéder dès 2019, afin qu'un syndicat soit en mesure de respecter la date butoir fixée au 13 juin 2020. Le cabinet d'avocats et de notaires de Grandpré Joli-Coeur offre un service d'accompagnement pour produire cette description. Pour en savoir plus à ce sujet, on peut consulter le site Web Condolegal.com. 

SEQUOIA

GESTION IMMOBILIÈRE INC. - PROPERTY MANAGEMENT

LE SPÉCIALISTE DE LA COPROPRIÉTÉ

SAVOIR-FAIRE - RIGUEUR - INTÉGRITÉ

ÉQUIPE BILINGUE

GESTION IMMOBILIÈRE
www.sequoias.ca

500-5160, boulevard Décarie, Montréal Qc H3X 2H9
Tél. : 514-564-2200 - Fax : 514-788-4688
info@sequoias.ca



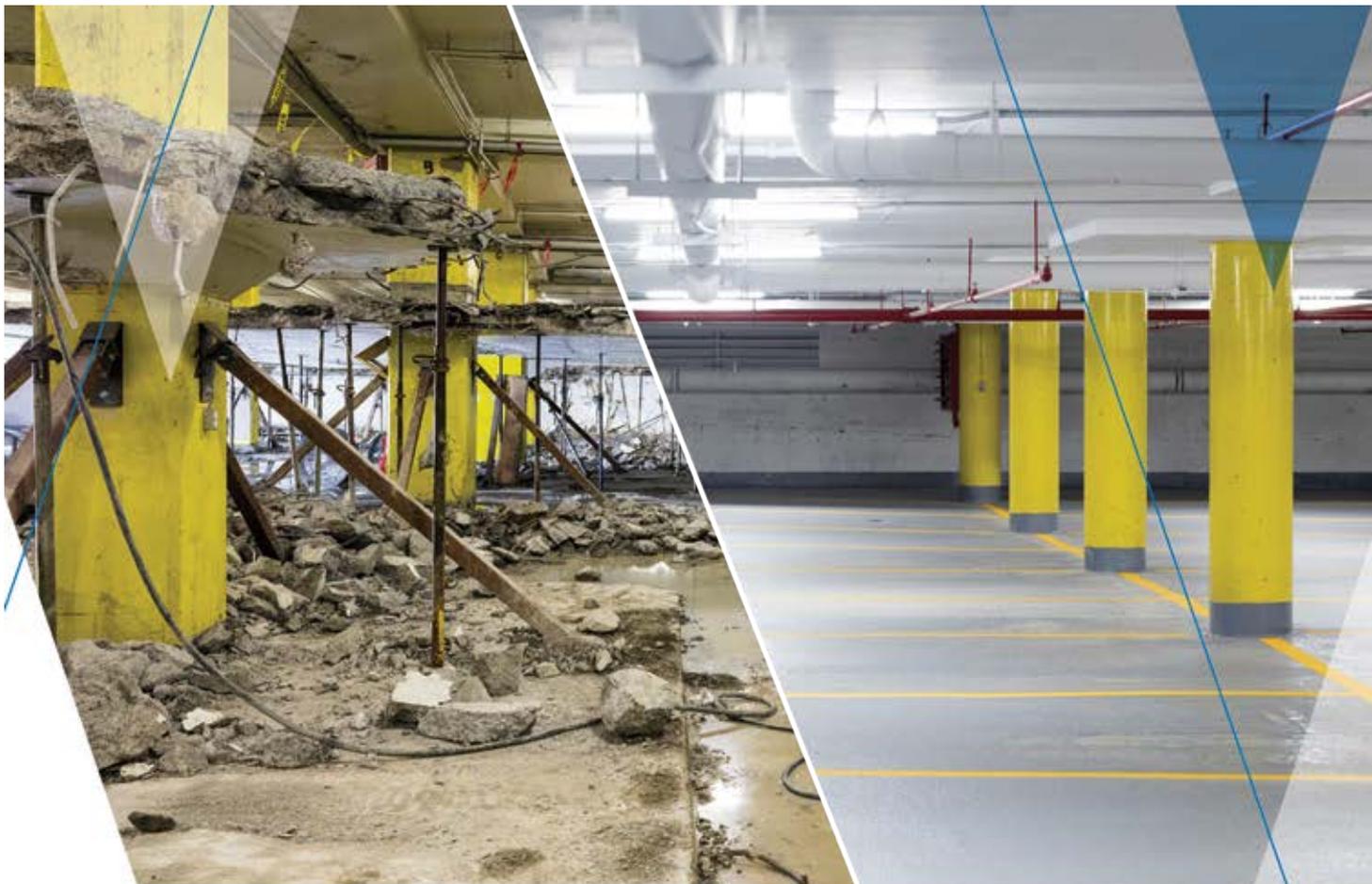
**Gilbert,
Deschênes**
et associés

évaluateurs-conseils

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

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

info@gdaec.cawww.gdaec.ca



VOTRE BÉTON EST-IL EN MAUVAIS ÉTAT?



CONTACTEZ NOS EXPERTS!

T 450 664.4989

816 boul. des Seigneurs, suite 300
Terrebonne (Québec)
groupemagma.ca


ENSEMBLE MAGMA
POUR VOIR PLUS LOIN RÉFÉCTION DE BÉTON

RBQ 5691-3692-01

Adieu les dégâts d'eau C'est rapide, simple et efficace

Système intelligent de protection contre les dégâts d'eau

- Détection instantanée des fuites d'eau
- Fermeture automatique de la valve
- Alerte par texte ou par courriel confirmant que tout est sous contrôle
- Protection zéro dégât, avec ou sans connexion Internet
- Reconnu par les principales compagnies d'assurance *



*Informez-vous auprès de votre assureur



Contactez-nous pour une présentation et une soumission gratuites !

La solution fiable et abordable pour les immeubles de condos

- Plateforme de gestion
- Repérage intelligent
- Surveillance 24/7
- Solution clés en main ou taillée sur mesure, selon les besoins

Plateforme de gestion professionnelle

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

