

André Bourassa
Se joint au RGCO

Loi sur le tabac
Les copropriétés touchées?

Alarme incendie
Nouveaux règlements

CONDOLIAISON

REVUE D'INFORMATION DU REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC Vol. 16 | N°3 | Automne 2015

**COLLOQUE AUTOMNAL
2015 DU RGCO**
LES FINANCES DE
VOTRE COPROPRIÉTÉ

ENTREVUE

Yves Joli-Coeur

« CONDOS : PLUS SÉCURITAIRE
D'ACHETER À OTTAWA
QU'À GATINEAU »

**LOCATION ILLÉGALE
À COURT TERME**
SORTEZ VOS
CHÉQUIERS!

VÉHICULES
ÉLECTRIQUES
ÊTES-VOUS
BRANCHÉ?

DOSSIER

LA COPROPRIÉTÉ
QUATRE LÉGISLATIONS
SCRUTÉES À LA LOUPE



4,95 \$

ENVOI DE PUBLICATION
CONVENTION # 42063014



JOIGNEZ-NOUS SUR FACEBOOK

**SERVICE
24 h**

Depuis 1957

Desjardins

SÉCURITÉ DU BÂTIMENT



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

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

info@desjardinsalarmes.qc.ca

RBQ 2733-8649-71

LE COMPTE À REBOURS A COMMENCÉ



LA RÉFORME LÉGISLATIVE SUR LA COPROPRIÉTÉ ne peut plus attendre. Le gouvernement québécois se doit de l'annoncer sous peu, autrement la situation continuera à se détériorer. Depuis la réforme du *Code civil*, en 1994, le Québec n'a procédé à aucune modification substantielle du cadre législatif sur la copropriété. Pourtant, la loi régissant cette formule d'habitation aurait besoin d'être modernisée.

Les choses se passent différemment ailleurs au pays, par exemple en Ontario, où la *Loi sur les condominiums* (Condominium Act) vient d'être dépeussière pour une énième fois depuis sa création, en 1967. Résultat : les citoyens sont mieux protégés dans cette province, qu'ils soient en voie d'acheter un condo ou déjà copropriétaires.

Pour tout dire, les enjeux sont majeurs en copropriété divisée au Québec, plus particulièrement dans nos villes, où ce concept résidentiel collectif participe entre autres à la densification des populations. Or, cette densification est intimement liée au développement durable, que l'on applique à même le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD). Celui-ci a comme principal objectif de freiner l'étalement urbain.

Mais le développement durable inclut aussi les performances énergétiques accrues de nos immeubles, dont ceux qui abritent des condos. Au cœur de cette préoccupation pour l'environnement figurent les fonds de prévoyance, lesquels permettent non seulement la saine gestion d'une copropriété, mais aussi l'atteinte de certains objectifs liés au développement durable. Ne pas y engranger les fonds suffisants pour assurer la pérennité du patrimoine bâti forcera, éventuellement, la démolition partielle ou totale de certains immeubles pour ensuite les reconstruire. Une telle pratique n'est certes pas synonyme de développement durable.

Malheureusement, la question des fonds de prévoyance insuffisants n'est toujours pas réglée, au point que certains assureurs commencent à tourner le dos aux copropriétés. Aviva s'est carrément retirée de ce marché. Pour cette compagnie d'assurance, deuxième au monde en assurance auto, habitation et commerciale, la copropriété n'est plus rentable au Québec, point à la ligne! Aviva déplore que dans plusieurs copropriétés québécoises, les fonds de prévoyance soient insuffisants à cause d'un « mauvais encadrement législatif et financier ». Il en résulte des déficiences d'entretien contribuant à décupler le taux de sinistralité (ex. : dégâts d'eau).

La génération montante et les suivantes pourraient faire les frais d'une telle situation. Pour elles, la réduction de l'empreinte écologique sera plus qu'une notion à la mode; il s'agira d'une réalité incontournable. La France est l'un des pays d'Europe qui a emboîté le pas à ce chapitre, en 2007, grâce au Grenelle de l'environnement. L'objectif : réduire la consommation énergétique des immeubles dans une proportion de 38 %. Ce pays espère, d'ici 2020, réduire de 50 % ses émissions de gaz à effet de serre (GES).

Au moment de faire son lit sur la réforme législative, le gouvernement québécois devra aussi tabler sur la qualité des constructions résidentielles. Trop d'immeubles sont encore mal construits au Québec, participant ainsi à leur détérioration précoce à bien des égards, notamment en ce qui a trait à l'isolation thermique.

Pour réussir cette réforme, nous croyons qu'il faut arrimer trois ministères, soit ceux de la Justice, du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, ainsi que celui des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire. Il se créera ainsi une force multidisciplinaire qui convergera vers un but ultime : la saine gestion des copropriétés et la pérennité du patrimoine bâti.

En agissant de cette façon, les objectifs à atteindre seront toujours à notre portée, afin d'éviter d'en payer le fort prix un jour ou l'autre. Sans l'ombre d'un doute, en matière de copropriété au Québec, le compte à rebours a commencé!

Yves Joli-Coeur

Avocat émérite (Ad. E.) – Secrétaire général du RGCO

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

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

ACCENT SOLUTIONS D'ASSURANCES
ACTECO
AKITRONIC
BFL CANADA RISQUES ET ASSURANCES INC.
BISAILLON LÉVESQUE ET ASSOCIÉS
ÉLECTROVOLTA
ENERSET CONSULTANTS
GENIROM
GESTION CONCEPT PLUS
GESTION GC
GESTION IMMOBILIÈRE M.M.
GROUPE MIRO CONSTRUCTION INC.
GUMX
IMMO EXCELLENCE
LES COUVREURS DURO-TOIT
MONSIEUR CAULKING
POTEL IMMOBILIER
RESTAURATION PREMIÈRE ACTION
SINISTRE MONTRÉAL
TRANE SYSTÈMES COMMERCIAUX (TSC)

REMERCIEMENTS

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



www.rgco.org

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

FAIRE FACE À LA MOBILITÉ ÉLECTRIQUE



EN EXPLORANT la question des bornes de recharge en copropriété, je m'imaginai avoir affaire à un sujet somme toute banal. Mais plus j'avais dans mes recherches, plus je réalisais qu'il y avait encore du chemin à faire pour résoudre une problématique qui demeure entière.

Les voitures électriques sont encore largement minoritaires au Québec. Néanmoins, ce que l'on voyait comme un projet à long terme, il n'y a pas si longtemps encore, est désormais devenu un concept émergent. Je rappelle que notre province regroupe autour de 50 % des véhicules électriques en circulation au Canada.

Or, certaines copropriétés québécoises accusent du retard en cette matière. À une époque où les véhicules électriques sont dans le rétroviseur des voitures à essence, il se trouve des syndicats de copropriétaires qui ne sont pas équipés pour les accueillir. Mais comme la compétition est vive entre eux, on imagine qu'éventuellement leurs administrateurs investiront les sommes d'argent nécessaires pour aménager ces bornes.

Pour l'instant, certains copropriétaires qui roulent en mode hybride ou électrique rament sur une mer inhospitalière. Plusieurs ont eu maille à partir avec leur syndicat sur cette question, car personne ne veut faire les frais des dépenses supplémentaires qui en découlent. Quand ils obtiennent la permission de se brancher sur des prises de 120 volts, au prix d'efforts et d'intenses négociations parfois, la plupart doivent assumer les frais qui s'y rattachent.

D'autres sont autorisés à faire installer une borne de 240 volts dans leur espace de stationnement, ce qui permet une recharge deux fois plus rapide. Ceux-là seront heureux d'apprendre qu'il existe un programme de subvention (<http://vehiculeselectriques.gouv.qc.ca/>) pour en financer (partiellement) l'installation.

Tout cela pour dire que la question des véhicules électriques se pose plus que jamais. Les copropriétés existantes (et les promoteurs) qui n'ont pas encore emboîté le pas sur cette question devront tôt ou tard faire face au phénomène. Ils éviteront ainsi d'être mis hors jeu, mais pire encore, que la valeur de leurs condos se déprécie substantiellement. Dans le présent numéro, vous pourrez lire un article que j'ai préparé sur le sujet.

François G. Cellier

Coordonnateur des communications au RGCCQ
et rédacteur du magazine *Condoliation*

LA MISSION DU RGCCQ

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

Responsable du développement : Laurent Emery
Directrice commerciale du RGCCQ : Diane Ménard
Direction artistique : Bernard Lamy Design graphique inc.
Infographie et effets visuels : Sonia Bergeron
Impression : Solutions Trilink

Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec

Téléphone : 514 916-RGCCQ (7427)
Courriel : info@rgccq.org
Portail : www.rgccq.org

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

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



www.rgccq.org

CONDOLIAISON

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

VOL. 16 | N°3 | AUTOMNE 2015



SOMMAIRE

- 03 Éditorial
- 04 Billet
François G. Cellier
- 05 André Bourassa
Un homme de conviction
- 06 Entrevue avec Yves Joli-Coeur
Dépoussiérer la loi sur la copropriété
- 10 Les condos analysés dans quatre territoires
Sous la loupe des comparaisons
- 18 Location à court terme – Êtes-vous en règle?
- 20 Maya Raic – La ChAD est proactive
- 21 Loi sur le tabac – Ce qu'un syndicat doit savoir
- 22 Contrat préliminaire nouvelle mouture
Équilibre entre le promoteur et l'acheteur
- 24 Sondage sur le fonds de prévoyance
Des réponses qui confirment les inquiétudes
Calendrier des activités du RGCCQ
- 26 RGCCQ provincial
Colloque du RGCCQ
Les finances de votre copropriété
- 27 RGCCQ Montréal
- 28 RGCCQ Québec
- 29 RGCCQ Gatineau
- 35 Richard Lahaye
Oui à la professionnalisation des gestionnaires de copropriété
- 39 Guard-X – Nouvelle réglementation d'alarme incendie
- 43 Capsule Nautilus
- 45 Bornes de recharge – Redéfinir la norme en copropriété

La ministre de la Justice, Stéphanie Vallée, devait nous accorder un entretien à propos de la réforme législative sur la copropriété, que des milliers de copropriétaires québécois attendent avec impatience. Mais « pour des raisons hors de notre contrôle, nous devons reporter l'entrevue », a indiqué son attachée de presse. Bonne nouvelle tout de même, *Condoliation* pourra interviewer Stéphanie Vallée dans le cadre de sa prochaine édition.

André Bourassa

AVOIR LE COURAGE DE SES OPINIONS

EX-PRÉSIDENT de l'Ordre des architectes du Québec (OAQ), un poste qu'il a occupé de 2005 à 2013, André Bourassa s'amène lui aussi au RGCCQ avec un riche bagage d'expérience. Sa récente nomination comme membre du conseil d'administration de cet organisme, en sa qualité d'architecte, arrive à point nommé. Reconnu pour être un homme d'action et d'opinions qui tranchent, il ne craint pas d'aller dans le bouillon si la cause est juste et légitime. En d'autres termes, cet homme a le courage de ses opinions.

Bâti pour faire partie du RGCCQ, André Bourassa n'aurait pas pu arriver à un meilleur moment. Il faut dire que l'un des enjeux actuels dans le domaine résidentiel, au Québec, touche la qualité de la construction des maisons et des condos neufs. Or, le RGCCQ est très actif sur cette question. Dans son mémoire remis en 2010 au ministère de la Justice, dans le cadre des travaux réalisés par le Groupe de travail sur la copropriété, plusieurs pages y sont consacrées.

UN ENJEU CRUCIAL

« Depuis un bon nombre d'années, des milliers de copropriétaires font face à une piètre qualité des constructions résidentielles neuves », peut-on lire dans ce document. Pour en finir avec cette mauvaise réputation tatouée sur la province de Québec, le RGCCQ préconisait, dans son mémoire, la suppression des plans de garanties obligatoires pour maisons et condos neufs, afin de les remplacer par une surveillance obligatoire des travaux de construction. Cette surveillance aurait été supervisée par des professionnels du bâtiment.

La recommandation semble avoir été entendue en partie, car depuis le 1^{er} janvier 2015, la Garantie de construction résidentielle (GCR) a officiellement été mise en application. Ce nouvel administrateur unique s'est substitué aux autres plans de garantie, actuellement sous administration provisoire, mais qui continueront néanmoins d'honorer les dossiers dont ils ont encore la responsabilité. La GCR prévoit une surveillance de chantiers à différentes étapes des travaux.

Il faut néanmoins poser la question qui tue : saura-t-elle combler une lacune qui sévit depuis longtemps au Québec? « Ça reste à voir », lançait récemment le secrétaire général du RGCCQ, Yves Joli-Coeur, à une journaliste du quotidien *La Presse*.

SUR LA MÊME LONGUEUR D'ONDE

À l'époque où il était président de l'OAQ, André Bourassa militait, de son côté, en faveur du « contrôle de la conformité des travaux aux plans et devis », une notion qui fait partie des paramètres essentiels à une construction de qualité. Cet énoncé figure dans le projet de loi 49, pour lequel l'OAQ a produit deux mémoires. Néanmoins, l'adoption de ce projet de loi se fait toujours attendre par le gouvernement québécois. L'OAQ a remis un autre mémoire au Comité consultatif sur la copropriété. Il y demande, entre autres, que tous les bâtiments assujettis à la Loi sur les architectes fassent, obligatoirement,

l'objet d'une surveillance des travaux d'architecture par un architecte.

« L'actuel gouvernement du Québec a promis, avant son élection, de s'occuper des vraies affaires. Or, comment peut-il considérer que la qualité du patrimoine bâti, au Québec, ne figure pas parmi celles dont il faut s'occuper de toute urgence? Je me demande qui, de nos médecins ministres, s'occupera des bâtiments malades », questionne André Bourassa.

Pour cette raison, être au RGCCQ lui permettra, certes, une plus grande implication en ce qui a trait au cadre bâti en copropriété. « Je pourrai ainsi prendre position sur des sujets d'intérêt public en cette matière », de dire André Bourassa.

On ne peut que saluer cette intention noble dont la portée bonifiera le message du RGCCQ, une organisation qui poursuit son ascension vers les plus hauts sommets. □



Ex-président de l'Ordre des architectes du Québec (OAQ), un poste qu'il a occupé de 2005 à 2013, André Bourassa s'amène lui aussi au RGCCQ avec un riche bagage d'expérience.

Réforme législative sur la copropriété

Le Québec, ce mauvais élève

Probablement l'un des avocats les plus crédibles en droit de la copropriété au Québec, Yves Joli-Coeur (Ad. E.) réclame, depuis des lustres, que ce concept résidentiel collectif fasse l'objet d'une réforme législative en profondeur. Celle-ci représente, pour lui, le plat principal d'un parcours professionnel riche en expériences. Cofondateur et secrétaire général du RGCO, Yves Joli-Coeur cumule 30 années de service comme juriste. Il a en outre publié huit ouvrages et occupé un siège au Comité consultatif sur la copropriété. À l'aube d'une révision des lois qui la régissent, *Condoliation* s'est entretenu avec lui.

Condoliation : M^e Joli-Coeur, vous dites depuis longtemps que la loi qui encadre la copropriété québécoise a sérieusement besoin d'être mise à jour. Quel est votre état d'esprit à l'approche d'une réforme législative sur la copropriété, que le gouvernement québécois devrait annoncer sous peu?

YJC : Nous verrons enfin l'aboutissement d'efforts déployés depuis longtemps. Cette réforme a toujours trôné au sommet des priorités du RGCO, qui a maintes fois levé les drapeaux rouges depuis sa création, il y a 15 ans. Ses dirigeants n'ont cessé d'affirmer que la copropriété avait besoin d'un gouvernail, que les syndicats de copropriétaires étaient administrés par des personnes qui, bien souvent, n'ont pas les connaissances requises pour assumer cette tâche, qu'il fallait redresser la situation financière de plusieurs copropriétés, mais aussi, encadrer les gestionnaires de copropriété.

Condoliation : Parlez-nous des éléments déclencheurs qui conduiront ultimement à cette réforme?

YJC : Le RGCO a fait plusieurs sorties publiques ces dernières années, afin d'alerter les autorités gouvernementales sur l'urgence d'agir. Après plusieurs années consacrées à sensibiliser les élus et le grand public, Kathleen Weil a entendu notre message. Ministre de la Justice du Québec entre 2008 et 2010, elle a créé le Groupe de travail sur la copropriété (en 2010), qui fut piloté par son ministère ainsi que par la Chambre des notaires du Québec.

Condoliation : Quel était le mandat du Groupe de travail sur la copropriété?

YJC : Essentiellement, il devait évaluer la pertinence d'une réforme législative en copropriété. Il lui fallait aussi déterminer les besoins en information de ses copropriétaires et administrateurs, et définir les moyens appropriés pour la diffuser. Plusieurs organismes ont remis un mémoire au Groupe de travail, par exemple le RGCO, dont les constats et recommandations ont été fort inspirants d'ailleurs.

Condoliation : Quelle a été la suite des choses?

YJC : Le Groupe de travail a finalement déposé un rapport en mars 2011 au successeur de Kathleen Weil, Jean-Marc Fournier. Ce dernier s'est assuré de donner suite au processus entamé par sa collègue, en créant le Comité consultatif sur la copropriété. J'ai été membre de ce comité, qui fut respectivement présidé et coprésidé par la notaire Christine Gagnon et l'économiste François Des Rosiers.



Condoliation : Puis, il y a eu les Journées de consultation sur la copropriété?

YJC : Oui, ce comité consultatif est allé sonder le terrain à Montréal et Québec, à l'occasion de ces journées qui se sont déroulées entre mars et mai 2012. Nous avons écouté plus d'une centaine d'intervenants qui vivent en copropriété, ou qui évoluent dans ce domaine. Ces derniers sont venus exposer les principales problématiques auxquelles ce mode d'habitation doit faire face. Parmi les participants figuraient des administrateurs et des gestionnaires de copropriété, sans compter plusieurs organismes officiels, dont le Barreau du Québec, la Régie du bâtiment du Québec, des associations d'entrepreneurs et une autre qui représentait les consommateurs.

Condoliation : Qu'avez-vous retenu de ces journées?

YJC : Que la population québécoise souhaite des changements majeurs, lesquels ont été exprimés dans un mémoire. Ce document a été déposé au ministère de la Justice ainsi qu'à la Chambre des notaires du Québec, en novembre 2012. Il trace un portrait global des dysfonctionnements propres à la copropriété québécoise, notamment en ce qui a trait à l'information et à la protection des acheteurs de copropriétés résidentielles, aux règles de fonctionnement des syndicats de copropriétaires et aux lacunes législatives rencontrées en copropriété.

Condoliation : Jean-Marc Fournier n'était plus en poste au moment du dépôt de ce rapport. Est-ce que son successeur y a donné suite?

YJC : Le ministre de la Justice d'alors, Bertrand St-Arnaud, avait en main un rapport étoffé soumis par le Comité consultatif sur la copropriété. En décembre 2012, il affirmait (par voie de communiqué) qu'il fallait d'abord « évaluer la portée juridique et financière des recommandations contenues dans ce rapport, pour déterminer lesquelles pourraient être mises de l'avant ». Finalement, cette annonce est restée lettre morte. En fait, ce fut le silence radio jusqu'à la fin de son mandat, qui s'est terminé avec la défaite du Parti québécois, le 7 avril 2014. Je dois dire que les membres du RGCO, qui se comptent par milliers, ont reçu une véritable douche froide. Tous croyaient réellement que les choses allaient enfin bouger.

Condoliation : Et qu'en est-il de cette réforme avec l'actuelle ministre de la Justice, Stéphanie Vallée?

YJC : Après l'avoir espérée depuis un certain temps, la réforme se fait toujours attendre, victime de nombreux reports. Au point que le RGCO a récemment rappelé l'urgence d'agir. Dans une missive que nous avons récemment transmise à Stéphanie Vallée, le RGCO l'invite, notamment, à poursuivre ce que ses collègues et prédécesseurs ont entamé.

Condoliation : Selon le RGCO, les gestionnaires de copropriété devraient être membres d'un ordre professionnel, en l'occurrence l'Ordre des administrateurs agréés du Québec (Ordre des ADMA).

YJC : Certainement, car ces gestionnaires se voient confier des tâches importantes, dont l'établissement du budget annuel d'une copropriété, la perception des charges communes, la gestion des comptes bancaires et des avoirs d'un syndicat, sans compter l'attribution des contrats aux fournisseurs d'une copropriété. Ils assument parfois ces responsabilités sans avoir été formés pour le faire. Et ceux qui ne sont pas membres d'un ordre professionnel n'ont pas à souscrire, obligatoirement, une assurance couvrant leur responsabilité professionnelle. Pire encore, aucun fonds d'indemnisation ne protège les syndicats de copropriétaires, par exemple dans le cas de malversations dont un gestionnaire pourrait être l'auteur.

Pourtant, quelques-uns d'entre eux ont fait les manchettes ces dernières années, après s'être enfuis avec les deniers de syndicats qui avaient retenu leurs services.

Condoliation : Plusieurs observateurs estiment que l'assurance en copropriété est une autre plaie qui mine la copropriété. Qu'en dites-vous?

YJC : Qu'ils ont parfaitement raison! La plupart des copropriétés québécoises sont sous-assurées ou mal assurées, contrairement aux exigences impératives de l'article 1073 du *Code civil du Québec*. D'ailleurs, le nombre de réclamations a bondi depuis quelques années, en raison de sinistres (ex. : dégâts d'eau) qui auraient pu être évités, bien souvent. Pour tout dire, les compagnies d'assurance actives en copropriété ont considérablement resserré les règles du jeu. L'une d'entre elles s'est carrément retirée du marché, soit Aviva, qui n'avait plus d'autre choix que d'abandonner le navire. D'autres pourraient éventuellement l'imiter et refusent désormais de couvrir certains risques. Quand elles acceptent de le faire, le montant des franchises peut atteindre 50 000 \$, 100 000 \$, voire plus.

Condoliation : Les modifications tacites à une déclaration de copropriété sont monnaie courante au Québec.

Quelles en sont les conséquences, étant donné l'état actuel de la loi sur la copropriété?

YJC : Depuis quelques années, les tribunaux acceptent, parfois, qu'une déclaration de copropriété puisse être modifiée tacitement. Cette pratique consiste à modifier certaines règles en vigueur (dans un immeuble) par un simple changement de comportement. À titre d'exemple, si les animaux y sont interdits, mais qu'au fil du temps, des copropriétaires emménagent avec des chiens ou des chats, ces nouvelles habitudes ne seront pas pour autant inscrites au règlement d'immeuble.

La confusion pourrait être d'autant plus grande concernant les revêtements de sols durs : s'ils sont interdits dans les appartements d'une copropriété, mais que certains copropriétaires ont changé cette règle tacitement, comment s'y retrouver? Cette situation est problématique pour plusieurs acquéreurs de condos, qui ne peuvent pas savoir de quoi il en retourne dans un immeuble. Or, la clé d'une acquisition éclairée pour un acheteur en copropriété consiste, entre autres, à y connaître les règles en vigueur. Pour tout dire, il faut impérativement supprimer les modifications tacites à une déclaration de copropriété, sans quoi plusieurs acquéreurs risquent d'y penser à deux fois avant d'acquiescer un condo.

Condoliation : Qu'est-ce qui cloche le plus sur le plan législatif en copropriété?

YJC : Il faut savoir que la copropriété québécoise a beaucoup évolué depuis la réforme du *Code civil du Québec*, en 1994. Malheureusement, son encadrement légal n'a pas suivi le rythme et tombe en désuétude, à cause d'un important décalage avec le passé. En réformant la loi, nos élus enverront un signal fort pour que la situation actuelle change. À défaut de le faire, la copropriété québécoise pourrait vivre des lendemains difficiles.

Condoliation : En conclusion, la confiance du public à l'égard de cette formule d'habitation est-elle affectée à l'heure actuelle?

YJC : Pas encore, mais au rythme où vont les choses, cela pourrait se produire avant longtemps. Heureusement, la réforme annoncée permettra d'éviter un tel scénario. Celle-ci devra être déployée dans les plus brefs délais, afin d'éviter que la réputation de la copropriété ne soit entachée. À l'heure actuelle, cette formule d'habitation collective représente un fleuron économique. Personne n'a intérêt à ce qu'elle se retrouve en eaux troubles, car au final, ce sont les contribuables qui en feront les frais. □



Les spécialistes
de la Gestion Technique Immobilière

T 1 phone : 514 334-4114 • T 1 copieur : 514 221-4188



RGCO Regroupement
des gestionnaires
et copropriétaires
du Québec
rgcq.org

Quatre législations scrutées à la loupe



LE QUÉBEC est toujours en attente d'une réforme législative sur la copropriété. Depuis la refonte du *Code civil du Québec*, en 1994, pratiquement rien n'a été fait pour moderniser la loi régissant cette formule d'habitation collective. Pendant ce temps, des provinces comme l'Ontario en sont à une énième révision de la *Loi sur les condominiums* (Condominium Act.). En Europe, la France a adopté la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) en 2014, qui a prévu diverses mesures pour adapter la copropriété française aux réalités d'aujourd'hui. Quant à la Belgique, elle a fait de même en amendant son code civil en 2010.

Condoliation propose un dossier, sur huit pages, qui couvre la législation des copropriétés dans quatre territoires, soit l'Ontario, la France, la Belgique et, bien sûr, le Québec. À la lumière des constats qui y sont faits, il apparaît évident que notre province est un bien mauvais élève en cette matière. Pourtant, le temps presse. Les élus à Québec seraient avisés d'agir au plus vite, sans quoi la perte de confiance du public à l'égard de la copropriété risque d'augmenter, ce qui serait de très mauvais augure pour un segment de marché résidentiel en pleine croissance.



Vous êtes gestionnaire de copropriété ? Devenez Adm.A.!

ADMA
ORDRE DES
ADMINISTRATEURS AGRÉÉS
DU QUÉBEC

www.adma.qc.ca

Tel.: 514-499-0880, 1-800-465-0880

■ Avec le titre Adm.A., le gestionnaire de copropriété a notamment accès à :

- **un réseau élargi de professionnels** en gestion et immobilier ;
- **des activités de développement professionnel** avancées et spécialisées à la pratique, et ce, à tarif compétitif ;
- **une cotisation abordable** et déductible d'impôts.

■ L'administrateur agréé est qualifié pour gérer efficacement et dans le respect de normes professionnelles élevées, les divers aspects liés à la gestion d'une copropriété :

- ◆ Les budgets, la fiscalité et la gestion d'un portefeuille immobilier ;
- ◆ Les relations entre les copropriétaires et leur environnement ;
- ◆ L'entretien préventif et correctif de l'immeuble ;
- ◆ Les immobilisations et les améliorations au bâtiment ;
- ◆ La sécurité d'un immeuble ;
- ◆ Les baux et l'administration des immeubles (tenue des registres).

1. Information remise aux acheteurs de condos

Québec

Resserrer les règles

Plusieurs pays obligent les promoteurs de condos à remettre une note d'information aux acheteurs. Au Québec, ils sont également tenus de le faire (art. 1787 du *Code civil*), si les appartements vendus se trouvent dans un immeuble qui en compte dix et plus.

Malheureusement, « cette obligation est trop souvent ignorée par les promoteurs québécois, qui omettent ou négligent de s'y conformer, en tout ou en partie, sans que cela n'entraîne la moindre conséquence ». C'est ce que précise un mémoire produit par le RGCQ et soumis, en 2010, au ministère de la Justice. La loi devrait donc être plus coercitive, ce qui forcerait la divulgation des informations relatives à une copropriété.

Liberté totale

Il en va de même lorsqu'il s'agit d'une copropriété existante, pour laquelle un acquéreur potentiel peine parfois à obtenir des informations cruciales. Celles-ci lui permettraient pourtant de faire un achat éclairé. Malheureusement, à l'exception des informations concernant les impayés du copropriétaire vendeur à son syndicat de copropriétaires, ce dernier n'a aucune obligation (au sens de la loi) de transmettre quoi que ce soit d'autre à un éventuel acheteur.

Pour tout dire, les consommateurs ne sont réellement protégés que dans le marché des condos neufs, encore que certains promoteurs n'y respectent pas la loi, puisqu'ils ne remettent aucune note d'information à qui que ce soit. Quant au marché des copropriétés existantes, les acheteurs s'y trouvent carrément livrés à eux-mêmes. Le RGCQ le dit depuis sa création, en 1999 : acheter un condo au Québec est une véritable profession de foi.

Ontario

Des mesures renforcées

Pour diverses raisons, acheter un condo à Ottawa est beaucoup plus sûr que d'en acquérir un à Gatineau. Cela est d'autant plus vrai à l'aube d'une révision de la *Loi de 1998 sur les condominiums* (Condominium Act, 1998), en Ontario, qui propose des garanties supplémentaires pour mieux protéger les acheteurs. Ils pourront ainsi prendre des décisions documentées et plus éclairées. Il faut savoir qu'à l'heure actuelle, contrairement au Québec, cette province oblige les syndicats à collaborer avec les promettant-acquéreurs, afin que ces derniers disposent des informations utiles pour procéder à un achat éclairé. À titre d'exemple, ces informations touchent le règlement d'immeuble, l'état du fonds de prévoyance, le montant alloué au budget annuel ainsi que la nature du contrat de gestion.

Le projet de réforme actuel voudrait, par ailleurs, obliger les promoteurs à transmettre (au moment d'une vente) un guide du condo plus facile à lire. Celui-ci contiendrait des informations vitales touchant la vie en copropriété, un concept résidentiel collectif qui rassemble plusieurs individus sous un même toit, et avec qui il faut apprendre à coexister.

Actuellement, les documents disponibles sont très longs et pas toujours compréhensibles pour le commun des mortels, raison pour laquelle le gouvernement ontarien voudrait introduire ce guide complémentaire aux documents existants.

Éviter les coûts imprévus

La nouvelle loi imposerait, également, des règles plus claires et plus complètes afin d'éviter qu'un acheteur soit pris de cours, après avoir acquis un condo, par le fait de coûts imprévus qui ne lui auraient pas été divulgués. L'Ontario voudrait aussi bonifier divers règlements qui encadrent la copropriété, par exemple ceux qui figurent dans une déclaration de copropriété.



Québec

Au moment de la réforme du *Code civil du Québec*, en 1994, la loi a obligé les promoteurs à remettre une note d'information aux acheteurs, lorsqu'une copropriété compte dix unités d'habitation et plus. Puis, en 2002, l'article 1069 du *Code civil du Québec* a été amendé. Il concerne l'état des charges impayées par le vendeur. Par la suite, plus rien n'a été fait.



Ontario

En cours de réforme législative :

Des règles plus claires et plus complètes pour empêcher les copropriétaires d'être surpris par des coûts imprévus à la suite de l'achat d'un condo neuf.

Belgique

Devoir d'information oblige

La Belgique a prévu des obligations d'information renforcées à l'égard des acheteurs de condos. Au moment d'acquiescer celui qu'il convoite, l'acquéreur doit être entièrement informé sur ses rapports futurs avec les autres copropriétaires.

L'obligation d'information est incontournable lorsqu'il y a vente d'un lot, autrement cela pourrait avoir des conséquences sur la transaction elle-même. L'acquéreur pourrait dès lors tenter de se dégager du contrat, en prétendant qu'il est nul ou qu'il y a un vice de consentement.

Une liste exhaustive

Les acheteurs doivent notamment savoir quels sont les montants d'argent actuels déposés au fonds de roulement et au fonds de réserve (fonds de prévoyance); le montant des arriérés dus par le copropriétaire vendeur, le cas échéant; la situation au regard des appels de charges destinés au fonds de réserve, et ce, avant la date certaine du transfert de la propriété.

Seront aussi exigés le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété, s'il y a lieu; les procès-verbaux des assemblées ordinaires et extraordinaires des trois dernières années; les décomptes périodiques des charges des deux dernières années, ainsi qu'une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires. Le syndic de copropriété doit communiquer ces informations sur demande. Il a 15 jours pour les remettre aux personnes qui les lui ont demandées.

Le notaire belge : un rôle élargi

En Belgique, les notaires qui officialisent une vente doivent interroger le syndic concernant les états financiers d'une copropriété, et ce, préalablement à la passation de l'acte de vente. Cela n'est pas obligatoire au Québec. Parmi les recommandations qui figurent dans son mémoire, le RGCCQ estime, d'ailleurs, que les notaires québécois devraient en faire plus dans le cadre d'une transaction.

En tant qu'officiers publics, ils agissent comme les régulateurs d'une vente. L'idéal serait qu'ils procèdent à un audit, c'est-à-dire à une vérification des aspects juridiques propres à la copropriété concernée, et ce, avant la signature. Cet audit leur permettrait de signaler tout problème à un acheteur, voire d'émettre des mises en garde, au besoin.

L'obligation d'information

En outre, à la toute fin d'une transaction (en Belgique), lorsque l'acte de vente a été publié au registre foncier, la loi oblige un notaire à communiquer au syndic la date de la passation de l'acte, l'identification du lot vendu, l'identité et l'adresse actuelle (ou future le cas échéant) des parties impliquées dans l'acte de vente.

En participant à la mise à jour du registre d'une copropriété, le notaire contribuera à éviter les confusions dont les conséquences peuvent être très néfastes. À titre d'exemple, les noms et adresses erronés d'un registre pourraient conduire à l'annulation d'un vote pris en assemblée générale. En somme, la Belgique a appris de ses erreurs en ce qui a trait à la note d'information. Le Québec devra faire de même.

France

Une kyrielle d'obligations

La loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), adoptée le 24 mars 2014 en France, a répertorié les documents qu'un agent immobilier, suivi du notaire, doit avoir en main pour procéder à la vente d'un condo neuf ou existant. Une transaction pourrait avorter s'il n'en est pas ainsi.

Les documents requis sont nombreux, tels ceux qui touchent l'organisation d'un immeuble, dont le règlement de copropriété (règlement d'immeuble au Québec), ainsi que les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales de copropriétaires.

L'acheteur doit également connaître la situation financière d'une copropriété, par exemple le montant des charges communes perçues annuellement, l'état des impayés et des dettes, sans compter la quote-part attribuée au fonds de prévoyance.

Il lui faut également être informé des éléments contenus dans le carnet d'entretien, la note d'information générale portant sur le bâtiment ciblé, son diagnostic technique et global, mais aussi dans le plan pluriannuel des travaux (s'il existe). Des décrets sont en cours d'élaboration, à l'heure actuelle, pour que ce plan devienne éventuellement obligatoire.

Belgique



Parmi les réformes législatives adoptées, il faut notamment :

- Divulguer le montant alloué au fonds de roulement et au fonds de réserve (fonds de prévoyance), et indiquer si des appels de fonds (cotisations spéciales) sont à venir, le cas échéant;
- Préciser le montant des arrérages éventuels dus par le cédant ou par le vendeur;
- Fournir les procès-verbaux des assemblées ordinaires et extraordinaires des trois dernières années;
- Indiquer le montant alloué aux charges communes (frais de condo) au cours des deux dernières années;
- Donner une copie du dernier bilan.

Les informations doivent être transmises dans les 15 jours suivant la demande.

France



- Le vendeur doit fournir une fiche synthétique de la copropriété, son règlement d'immeuble, l'état descriptif des fractions, les modifications apportées aux documents (publiés) de la copropriété, ainsi que les procès-verbaux des assemblées de copropriétaires des trois dernières années;
- Le vendeur doit, également, faire parvenir l'information relative aux charges courantes du budget prévisionnel et hors budget prévisionnel, les sommes pouvant être dues par le copropriétaire et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur.

2. Fonds de prévoyance

Avantage Ontario

En vertu de la *Loi de 1998 sur les condominiums (Condominium Act, 1998)* en Ontario, lorsqu'une copropriété est créée, ses administrateurs doivent procéder à une étude de fonds de prévoyance (fonds de réserve). Ils sont ensuite tenus de la reconduire tous les trois ans. D'ici à ce que cette première étude soit terminée, le promoteur doit prévoir un budget annuel pour l'an un de la copropriété, qui inclut un montant minimal à cotiser à ce fonds.

Une fois l'étude terminée, celle-ci est soumise (par les professionnels en bâtiment qui l'ont menée) au conseil d'administration. Elle est en outre assortie d'un plan de financement à même les charges communes (frais de condo), ainsi que d'un flux de trésorerie (*cashflow budget*), afin d'assurer que le fonds de prévoyance sera suffisant pour les 30 prochaines années.

Cet exercice consiste, essentiellement, à faire des projections tous les trois ans, en tenant notamment compte du taux d'inflation (ex. : augmentation du prix des composantes d'un immeuble), ainsi que des intérêts qui seront générés par le fonds de prévoyance. Le RGCO a mis en place des pratiques semblables, au sein même d'une étude de fonds de prévoyance standardisée, qui a officiellement été lancée à la fin de l'année 2015.

Pour une meilleure compréhension

À l'instar du *Code civil du Québec*, qui n'est pas très explicite sur cette question, la loi ontarienne stipule que les syndicats de copropriétaires doivent disposer d'un fonds de réserve « adéquat ». Cependant, le mot adéquat nécessite une définition plus détaillée, car la plupart des coproprié-

taires n'en saisissent pas le sens. Il faut savoir que, depuis plusieurs décennies, une majorité de copropriétaires ontariens ont cru, comme au Québec, qu'investir un certain pourcentage des charges communes au fonds de prévoyance était suffisant, alors que cela n'était pas toujours le cas.

Pour y voir plus clair, les règlements prévus dans le projet de loi établiraient, entre autres, qu'une étude de fonds de prévoyance soit assortie d'un plan de financement, ainsi que d'un calcul du montant à y déduire des charges communes (frais de condo).

Avis indépendant

La réforme de la *Loi de 1998 sur les condominiums (Condominium Act, 1998)* imposerait aussi qu'une opinion externe soit obtenue, dans le cas d'un fonds de prévoyance déficitaire. Elle obligerait également les promoteurs à spécifier, à l'occasion du budget de l'an un d'une copropriété, le montant des dépenses communes à y être versé. S'ils omettaient de le faire, ils seraient dès lors tenus de renflouer ce fonds, le cas échéant.

Rappelons que les études de fonds de prévoyance, qui se veulent une analyse physique et financière d'un

immeuble, visent, essentiellement, à recenser tous ses équipements et composantes (ex. : éléments mécaniques, revêtements extérieurs, balcons et fenestration), afin d'établir l'état des actifs en place et à quel moment ils doivent être remplacés. Cela permet, le moment venu, d'enranger les sommes d'argent suffisantes pour procéder au remplacement des parties communes arrivées à échéance, et de financer des travaux majeurs.

Modalités des cotisations

La *Loi sur les condominiums* actuelle stipule que les administrateurs d'une copropriété doivent, une fois l'étude de fonds de prévoyance terminée, mettre en place le plan de financement retenu ou en proposer un autre raisonnablement acceptable. Ces mêmes administrateurs doivent ensuite transmettre aux copropriétaires un sommaire de cette étude, et leur expliquer quelles sont les modalités relatives au paiement des cotisations qui s'y rattachent. Cette démarche doit être faite dans un délai de 15 jours. Une autre période de 30 jours est accordée pour mettre le tout en application.

Il en résulte une meilleure protection des copropriétaires et des acheteurs de condos dans cette province, qui peuvent, avant d'acquérir un appartement, consulter l'état du fonds de prévoyance d'une copropriété. Au Québec, ce privilège est variable, selon qu'un syndicat de copropriétaires accepte ou non d'ouvrir les livres.

La loi concernant le fonds de prévoyance résumée dans trois territoires

Ontario (loi de 1998)	France (loi ALUR)	Québec (<i>Code civil du Québec</i>)
Minimum 10 % (annuellement), ou plus, en fonction du coût des travaux	Minimum 5 % (annuellement), sous réserve du diagnostic technique global (DTG)	Minimum 5 % (annuellement)
Obligation pour le syndicat d'effectuer une étude de fonds de réserve (fonds de prévoyance)	Obligation de produire un DTG	Rien
	Obligation de produire un plan pluriannuel des travaux qui couvre les dix prochaines années	Rien

Le Québec à la traîne

La loi qui régit la copropriété québécoise accuse du retard par rapport à l'Ontario. Cela est d'autant plus vrai en ce qui a trait au fonds de prévoyance. Au point que le RGCC a pris les devants, récemment, en proposant une standardisation des études de fonds de prévoyance. Les syndicats de copropriétaires qui y adhèrent disposent d'une vue d'ensemble rigoureuse de leur immeuble. Ces études standardisées ont mis en place des paramètres exclusifs, par exemple l'utilisation d'une numérotation associée à chaque composante (ex. : portes, fenêtres et éléments mécaniques).

L'étude de fonds de prévoyance standardisée est une mesure novatrice dont le ministère de la Justice pourrait s'inspirer. Elle vient pallier une confusion présente dans l'article 1072 du *Code civil du Québec* qui, selon le RGCC, doit être plus explicite. Actuellement, cet article stipule que les cotisations à un fonds de prévoyance doivent être de 5 %, minimalement, par rapport au montant global consacré aux charges communes (frais de condo). Or, en plus d'être nettement insuffisant la plupart du temps, ce pourcentage est mal compris par certains syndicats de copropriétaires, qui se contentent, bien souvent, de n'investir que 5 % du montant destiné aux charges communes.

Plusieurs copropriétés doivent aujourd'hui procéder à des appels de charges substantielles, faute d'avoir engrangé les fonds suffisants pour entreprendre d'importants travaux dans leur immeuble. Certaines n'ont pas les moyens d'en assumer les coûts, ce qui hypothèque la valeur des appartements qu'abritent les bâtiments concernés. Il faut changer cette culture qui ne fera qu'aggraver la situation à court et moyen terme.

Voir les choses autrement

L'économiste et coprésident du Comité consultatif sur la copropriété, François Des Rosiers, a proposé plusieurs simulations de calcul relatives aux sommes à provisionner dans un fonds de prévoyance. Celles-ci ont été publiées dans un mémoire produit par ce comité, en 2012. Elles cherchaient, pour l'essentiel, à évaluer la capacité des acheteurs d'accéder à la propriété.

Les simulations produites reposent sur une copropriété récemment construite par la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM). L'immeuble compte 231 appartements habités par des personnes dont le revenu varie entre 30 000 \$ et 80 000 \$. Précisons que ces personnes peuvent vivre seules, en couple avec ou sans enfants. Elles ont toutes un dénominateur commun, à savoir une capacité financière limitée.

Cela dit, plusieurs hypothèses ont été prises en compte pour produire cette simulation, dont le prix de vente des unités, le revenu des ménages ciblés, leurs obligations financières ainsi que les coûts de financement hypothécaires.

La simulation du 0,5 %

Selon toute vraisemblance, plusieurs syndicats de copropriétaires n'investissent que 5 % (ou moins) des charges communes dans leur fonds de prévoyance. Or, ce pourcentage est insuffisant la plupart du temps. Par conséquent, l'étude suggère de cotiser à ce fonds l'équivalent de 0,5 % (annuellement) du coût de remplacement d'un immeuble. Cet indicateur représente, avec beaucoup plus de justesse, le coût des travaux futurs à y être réalisés.



Ainsi, chaque copropriétaire paierait 750 \$ par année à ce fonds, plutôt que 96 \$, une somme qui équivaut à 5 % du montant alloué aux charges communes (frais de condos). « Cette augmentation drastique risque d'éliminer plusieurs acheteurs du marché, essentiellement ceux qui se trouvent dans la strate des revenus inférieurs », estime François Des Rosiers.

Rappelons que l'hypothèse du 0,5 % ne représenterait qu'une solution temporaire, en attendant les conclusions d'une étude de fonds de prévoyance réalisée en bonne et due forme.



Services Immobiliers Bond

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



G.A.P.I.

Georges Fallah,
Architecte
Expert en Enveloppe du
Bâtiment

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

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

3. Assurance

Les pièges de la sous-assurance



Plusieurs immeubles en copropriété sont sous-assurés au Québec. En vertu de l'article 1073 du *Code civil*, tout syndicat est tenu d'assurer l'immeuble pour sa valeur à neuf. Malheureusement, les administrateurs de copropriété sous-estiment trop souvent le prix de reconstruction réel. Pour cette raison, le RGCC est d'avis que des estimations périodiques (menées par des évaluateurs agréés) devraient être obligatoires. L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ) est du même avis.

Une autre problématique majeure concerne le taux de sinistralité élevé. Les réclamations augmentent en nombre. Elles peuvent être causées par la négligence ou la déficience d'entretien du bâti. Ce constat rend les assureurs nerveux, si bien qu'ils n'hésitent plus à hausser les primes et les franchises pour sauver la mise. Pire encore, une compagnie d'assurance (Aviva) a récemment délaissé la copropriété, en raison des fonds de prévoyance trop souvent déficients.

Il serait donc sage, dans le cadre d'une réforme législative sur la copropriété, de prévoir des règles claires et précises sur la question de l'assurance en copropriété.

Assurance responsabilité civile en copropriété française : obligatoire

La France oblige dorénavant les copropriétaires occupants et copropriétaires-bailleurs à détenir une assurance responsabilité civile. Ce produit n'est pas obligatoire au Québec, à moins qu'une déclaration de copropriété l'exige expressément. L'obligation de souscrire ce produit d'assurance découle de la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), adoptée le 24 mars 2014.

Cette loi représente une avancée considérable dans ce pays, étant donné que les locataires sont, eux aussi, obligés d'en souscrire une. Les locataires québécois n'ont pas cette obligation, ce qui exerce une pression additionnelle sur l'assurance du syndicat, advenant qu'un sinistre soit causé par un locataire non assuré. En France, si ce dernier ne l'est pas, il doit indemniser le propriétaire à titre personnel.

Preuve d'assurance

Pour éviter cette situation, un copropriétaire-bailleur peut exiger une attestation d'assurance à son locataire. Il pourra le faire avant de lui remettre les clés de son appartement, et la lui redemander chaque année. Un copropriétaire-bailleur peut également inscrire une clause, dans son bail, permettant sa résiliation pour défaut d'assurance.

Mentionnons que l'État français a également imposé l'assurance aux syndicats de copropriétaires, ce qui est une obligation chez nous, en vertu de l'article 1073 du *Code civil du Québec*.

Tout compte fait, les sinistres en copropriété seront systématiquement couverts par une assurance, qu'ils proviennent des parties communes ou privatives. En d'autres termes, les risques s'en trouvent normalisés.



4. Gestion de copropriété

Un grand vide au Québec

Aucune loi n'encadre les gestionnaires de copropriété au Québec. Pourtant, le RGCQ réclame depuis longtemps qu'ils soient obligatoirement membres d'un ordre professionnel. L'Ordre des administrateurs agréés du Québec (Ordre des ADMA) le demande aussi.

Hormis les gestionnaires de copropriété qui travaillent avec professionnalisme, d'autres pratiquent ce métier sans en avoir les compétences. Il est impensable de confier l'immeuble d'une collectivité de copropriétaires à un novice, voire à un fraudeur qui s'enfuit avec les deniers d'un syndicat de copropriétaires. Cela s'est vu à quelques reprises dans le passé, avec comme résultat qu'au chapitre de la gestion, les copropriétés québécoises sont très mal desservies.

Il est par ailleurs invraisemblable qu'au regard des gestionnaires de copropriété, le ministère de la Justice ne soit pas interpellé par les notions de protection publique. Or, pour que les syndicats de copropriétaires soient bien protégés, il faut professionnaliser ces gestionnaires de copropriété. Ainsi, tous souscriront une assurance responsabilité professionnelle. Et grâce au fonds d'indemnisation professionnelle offert par certains ordres professionnels, un syndicat de copropriétaires pourrait être indemnisé, si jamais un gestionnaire s'enfuyait avec ses deniers.



Ontario La franchise raisonnable

Les pratiques concernant l'assurance des copropriétés, en Ontario, devront être précisées et mieux définies grâce à un meilleur encadrement. L'une d'elles touche l'absence d'une standardisation des franchises. À l'heure actuelle, plusieurs syndicats de copropriétaires ontariens font face à des augmentations de primes substantielles, comme c'est le cas au Québec, en raison d'un taux de sinistralité à la hausse (ex. : dégâts d'eau).

Or, pour faire contrepoids à ces hausses de primes, plusieurs syndicats augmentent le montant de la franchise qu'ils doivent payer en cas de sinistre. L'assureur consent dès lors à abaisser leur prime. La réforme de la *Loi de 1998 sur les condominiums* (Condominium Act, 1998), en Ontario, cherchera à établir une norme en cette matière, afin que les montants consacrés aux franchises soient qualifiés de plus « raisonnables ».

Il faut savoir qu'en Ontario, un copropriétaire pourrait devoir payer la totalité du montant alloué à la franchise, s'il est établi qu'un sinistre a été causé par sa négligence, et que des parties communes ont été endommagées. Pour qu'un syndicat de copropriétaires puisse lui réclamer cette franchise, ce dernier doit avoir adopté un règlement spécifique sur cette question, auquel cas un copropriétaire peut se retrouver à payer des montants qui atteignent 25 000 \$, 50 000 \$, voire plus. Le Québec aurait lui aussi intérêt à imposer une norme concernant les franchises, qui ont aussi augmenté considérablement dans cette province. On créerait ainsi un plus juste équilibre.



SMD | ÉLECTRIQUE Inc.

Pour la qualité et un service de pointe!

- Spécialiste de l'entretien électrique
- Gestion électrique de bâtiment
- Rénovation et construction
- Résidentiel, commercial, industriel
- Service d'urgence et après sinistre

Service 24h - 7 jours sur 7



RBQ 5677-9598-01

Tél.: 450 937-8800

Fax : 450 628-7098

info@smdelectricque.com

www.smdelectricque.com

4. Gestion de copropriété

L'Ontario à l'heure des changements

Le gouvernement ontarien a procédé, il y a quelque temps, à la seconde lecture de sa réforme de la *Loi de 1998 sur les condominiums* (Condominium Act, 1998). Celle-ci apportera d'importantes modifications à l'égard des gestionnaires de copropriété, car, à l'instar du Québec, l'Ontario ne leur impose aucune exigence minimale.

Par conséquent, la mise en place de normes claires et obligatoires est devenue urgente. Cela « permettra d'assurer un niveau raisonnable de compétence et d'intégrité », dit-on. Plusieurs recommandations sont à l'ordre du jour, dont la création d'une nouvelle autorité administrative appelée Autorité d'octroi de permis, qui serait chargée d'appliquer la loi de 2015 sur la gestion des services de condominiums.

Selon Raymond G. Leclair, avocat et vice-président Affaires publiques chez Assurance Lawpro (en Ontario), l'Autorité d'octroi de permis jouerait le rôle d'un ordre professionnel, car il n'en existe actuellement aucun, dans cette province, pour encadrer les gestionnaires de copropriété. Le RGCCQ est d'avis, lui aussi, que le travail des gestionnaires doit être encadré par un ordre professionnel.

Outre les octrois de permis délivrés aux sociétés de gestion ainsi qu'aux gestionnaires de copropriété, la réforme de la *Loi sur les condominiums* cible également la formation à leur imposer, ainsi qu'un code de déontologie auquel ils devraient se soumettre. La loi prévoit, en outre, que ces gestionnaires signent un contrat avec tout syndicat de copropriétaires, au moment de leur embauche, ce qui permettrait d'établir clairement leurs rôles et responsabilités au sein d'un immeuble.

La Belgique en exemple

L'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI) réglemente le travail des agents immobiliers belges, une profession qui regroupe les syndics de copropriété (l'équivalent des gestionnaires de copropriété chez nous), les courtiers immobiliers et les administrateurs de biens. L'IPI a été créé en 1995. Il faut en être membre pour faire de la gestion de copropriété. Les personnes intéressées à se joindre à l'IPI doivent détenir un Bac + 3 (l'équivalent d'un diplôme d'études collégiales – DEC – et trois ans d'études universitaires), réussir un test d'aptitude permettant d'accéder à un stage d'un an, au terme duquel les candidats sont soumis à un nouvel examen d'entrée. Celui-ci présente un niveau de difficulté croissant, année après année. Une fois devenus membres effectifs de l'IPI, les candidats reçus doivent suivre une formation continue obligatoire.

Depuis quelque temps, l'IPI impose des formations d'appoint aux syndics dont les compétences sont à parfaire. Cet organisme a en outre créé un tableau de formation pour les courtiers immobiliers, et un autre pour les syndics. Ces derniers doivent le suivre. L'objectif de ce tableau vise à les rendre encore plus performants. S'ils sont à la fois syndics et courtiers immobiliers, ils sont alors tenus de suivre les deux.

En tant qu'organisme voué à la protection du public, l'IPI n'hésite pas à servir des avertissements quand il le faut, à blâmer et à suspendre des membres pendant un certain temps, et même à les radier quand ils n'observent pas les règles déontologiques.

Ainsi, la Belgique a pu s'attaquer au laisser-aller dans le domaine de la gestion de copropriété. Elle a balisé cette pratique pour éradiquer l'amateurisme, tout en réduisant les risques de fraudes. Dans ce pays, les syndics qui font l'objet d'une plainte risquent de voir leur réputation entachée. Et pour cause, puisque les plaignants sont désormais informés des décisions rendues à l'égard d'un membre. Ils pourront même en faire la publicité s'ils le désirent.

Au secours des copropriétés françaises

Les syndics de copropriété français, qui sont l'équivalent des gestionnaires de copropriété chez nous, doivent être titulaires d'une carte professionnelle pour exercer ce métier. Cette obligation est en vigueur depuis l'adoption d'une loi, en France, qui date du 2 janvier 1970. Elle découle de scandales immobiliers recensés, à l'époque, quand des syndics de copropriété ont fui avec les caisses d'immeubles dont ils avaient la charge. À cette imposition de formation s'ajoute, désormais, une formation continue obligatoire, en vertu de la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) entrée en vigueur le 24 mars 2014.

La loi ALUR a aussi élargi les compétences de la profession, grâce à la création des « syndics de copropriétés en difficulté ». La France a vécu d'énormes problématiques d'immeubles en copropriété vétustes, au cours des 15 dernières années, faute d'avoir été entretenus pendant des décennies. Plusieurs ont dû être démolis, car leur détérioration était telle qu'ils étaient devenus irrécupérables.

Résultat : le gouvernement français a payé des dizaines de millions d'euros pour soit les réhabiliter, soit les reconstruire. La facture a évidemment été refilée aux Français. Le Québec pourrait vivre un scénario semblable s'il ne prend garde.

Obligations de gestion renforcées

Les syndics de copropriétés en difficulté doivent détenir des diplômes supplémentaires spécifiques, en vertu d'un décret signé le 17 août 2015. En plus de créer cette nouvelle spécialité, la loi ALUR a également prévu la mise en place d'outils « technico-juridiques ». Ainsi, tout syndic de copropriété doit proposer, à l'ordre du jour d'une assemblée générale de copropriétaires, un plan pluriannuel de travaux ainsi que des diagnostics techniques globaux (DTG). Ceux-ci peuvent être combinés à d'autres outils énergétiques. L'idée consiste, grosso modo, à aider les copropriétaires à mieux comprendre ce qui ne va pas dans leur immeuble. Cela leur permettra d'avoir une vision d'ensemble programmée sur plusieurs années.

À cela s'ajoute la création obligatoire d'un carnet d'entretien numérique, en vertu de la loi Royal, qui a été adoptée le 17 août 2015. Elle sera applicable aux copropriétés neuves construites à partir du 1^{er} janvier 2016, puis aux copropriétés anciennes ultérieurement. Ce carnet d'entretien pourra être mis en ligne sur le site Web d'une copropriété, en mode intranet. □



Ontario

Des règles robustes de gestion financière à l'égard des sociétés de condominiums (syndicats de copropriétaires), afin d'aider à prévenir la mauvaise gestion financière et organisationnelle;

Des exigences relevées en matière de gouvernance, notamment une formation pour les administrateurs;

Des exigences obligatoires de formation et d'acquisition de permis pour les gestionnaires de condominiums (copropriété).



France, Belgique

Resserrement des règles relatives à la gestion;

Possibilité de la mise sous tutelle d'un syndicat de copropriétaires qui n'entretient pas son immeuble (copropriété en difficulté).



Québec

Rien

Remerciements

Condoliation tient à remercier les personnes qui ont collaboré à ce dossier :

Raymond G. Leclair,
avocat et vice-président Affaires publiques
chez Assurance Lawpro (Ontario)

Luc Huppé et Ghislain Raymond,
avocats au cabinet d'avocats et de notaires
de Grandpré Joli-Coeur
(Montréal)

Yves Joli-Coeur,
secrétaire général du RGCQ, avocat émérite
et associé principal au cabinet d'avocats
et de notaires de Grandpré Joli-Coeur
(Montréal)

Jean-Pierre Lannoy,
expert judiciaire certifié en copropriété
(Bruxelles)

Corinne Mostin,
avocate spécialisée en copropriété
(Bruxelles)

Olivier Brane,
avocat en droit de la copropriété en France
(Paris)

François G. Cellier,
journaliste et rédacteur
du magazine *Condoliation*

HydroSolution
CHAUFFE-EAU | CLIMATISATION | CHAUFFAGE

LE LEADER EN VENTE ET LOCATION
DE CHAUFFE-EAU DEPUIS PLUS DE 55ANS



INCLUANT 10 ANS DE GARANTIE SUR LE RÉSERVOIR

» Pour une soumission personnalisée pour votre syndicat de copropriétés et des tarifs compétitifs, contactez notre directrice des ventes : **Fany Ondrejchak**.

Tél. : 514 326-0606 # 4230 | FONDREJCHAK@HYDROSOLUTION.COM

LEGAL : RBO #8324-3550-12



LOCATION À COURT TERME EN COPROPRIÉTÉ

Un concept qui fait des vagues

Les plateformes collaboratives de type Airbnb et HomeAway (pour ne nommer que celles-là) sont en pleine expansion. Consultées par des millions de voyageurs dans le monde, elles sont assurément là pour rester. Le problème c'est qu'elles dérangent l'industrie touristique, plus particulièrement les propriétaires d'hôtels qui crient à la « concurrence déloyale », mais aussi un nombre grandissant de copropriétaires au pays.

L'harmonie menacée

Véritable raz-de-marée dont les effets se font sentir un peu partout sur la planète, ces plateformes, issues de ce que l'on appelle le *peer-to-peer* (P2P), permettent aux particuliers, par le truchement du Web, d'entrer en contact afin d'y conclure des ententes de location à court terme ou de villégiature (moins de 31 jours). Parmi ceux qui s'adonnent à cette activité figurent les copropriétaires, perçus par plusieurs comme les participants à un certain désordre social. En fait, ces personnes contribueraient à « l'érosion du communautarisme et du bon voisinage en copropriété », rapportait il y a quelque temps le magazine torontois *Condo Voice*, qui a consacré un article sur la location à court terme. Le texte est coiffé du titre « Quand un condo devient une chambre d'hôtel ».

Qu'à cela ne tienne, la formule est irrésistible pour certains copropriétaires, qui considèrent la location à court terme beaucoup plus rentable qu'un bail à long terme. Difficile d'y résister, en raison des montants en argent substantiels qui en découlent. Cela dit, dans les immeubles où cette pratique est interdite, les syndicats de copropriétaires peuvent intervenir pour calmer le jeu.

Clause pénale

« Si la déclaration de copropriété ne permet pas la location à court terme, un syndicat peut prévoir l'imposition d'une pénalité en argent (dans la clause pénale) pour ceux qui enfreignent la règle », nous dit Ginette Allard, notaire au cabinet d'avocats et de notaires de Grandpré Joli-Coeur.

Mais si la déclaration de copropriété est muette sur cette question, il faut alors se demander si les locataires se conforment aux lois en vigueur sur l'hébergement.

Il faut savoir que les propriétaires résidentiels qui louent à court terme doivent, impérativement, détenir une attestation de classification qui coûte 250 \$, nous dit le ministère du Tourisme. Cette attestation est valide pour deux ans. Ils sont également tenus d'afficher l'enseigne (panonceau) qui en fait foi. Dans le cas d'un ensemble mobilier ou immobilier, ce panonceau doit être affiché à l'accueil. Il faut y inscrire le nom de l'établissement, sa catégorie et son niveau de classement. Précisons que le ministère du Tourisme ne tient pas compte des offres de locations à court terme occasionnelles, c'est-à-dire celles qui sont ponctuelles et non récurrentes, et pour lesquelles ne se rattache aucune publicité explicite.

Une taxe obligatoire

De leur côté, les locataires doivent payer au locateur une taxe d'hébergement, si applicable dans la région où se déroule l'activité d'hébergement. Cette taxe varie entre deux et trois dollars par nuitée (ou l'équivalent de 3 ou 3,5 % du prix d'une nuitée), et la remettre à Revenu Québec. Les montants perçus sont versés dans le Fonds de partenariat touristique, qui est administré par le ministère du Tourisme. Rappelons que si les revenus tirés de la location à court terme excèdent les 30 000 \$, annuellement, un locateur doit s'inscrire à Revenu Québec et percevoir la TVQ et la TPS.

Les propriétaires qui louent illégalement leur propriété (à court terme) et qui se font prendre sont passibles d'amendes salées, dont le montant varie entre 750 \$ et 2250 \$ par jour de location (ou partie de jour). En cas de récidive, l'amende passera d'un montant allant de 2250 \$ à 6750 \$.

Location à court terme et assurance

Le titulaire d'une attestation de classification est tenu d'avoir une assurance responsabilité civile d'au moins deux millions \$ par sinistre. Il serait préférable que les locataires détiennent eux aussi ce type d'assurance. Cela dit, plusieurs assureurs sont allergiques à la location à court terme. Ils tournent le dos aux copropriétaires qui s'y adonnent. D'autres acceptent de couvrir ce risque, à la condition d'en avoir été prévenus pour ajuster la prime en conséquence. Celle-ci peut passer du double au triple.

« Pour un copropriétaire occupant, l'assurance condo coûte en moyenne 350 \$ en primes annuellement. S'il s'y fait de la location à court terme, la facture peut facilement atteindre 1000 \$ et plus », prévient David Guay, vice-président chez Assurances AGS et courtier en assurance de dommages. En cas de sinistre causé par des locataires installés à court terme dans un appartement, un assureur refuserait d'indemniser son propriétaire, si ce dernier ne l'avait pas avisé qu'il le louait à cette fin. Un tel scénario pourrait très mal tourner, à plus forte raison si les dégâts sont majeurs. « En somme, un syndicat de copropriétaires doit savoir ce qui se passe dans son immeuble. Il devrait veiller, coûte que coûte, à ce que les copropriétaires locataires se conforment aux règlements sur la location, ainsi qu'aux obligations d'assurance », rappelle Ginette Allard. Cela évitera qu'une collectivité de copropriétaires se retrouve orpheline et qu'elle doive faire face, seule, à des scénarios potentiellement malheureux que l'on ne souhaite à personne. □

Gestion de copropriétés

CÉGEP DE
Saint-Laurent
FORMATION CONTINUE

Début du programme Février 2016

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

www.cegepsl.qc.ca/copropriete

Développement de compétences en:

- Gestion et communication
- Droit et comptabilité
- Techniques du bâtiment

Formation le soir et le samedi

Programme de formation de 765 heures

Pour s'inscrire ou être informé des
prochaines rencontres d'information :

www.cegepsl.qc.ca/formation-adultes/calendrier



Nous sommes les experts en matière
d'assurance de copropriété.

Profitez des meilleures protections et de nos conseils avisés.



 Lussier
Dale Parizeau
Cabinet de services financiers

1 855 526-5241
toutsurmoncondo.com

Certaines conditions s'appliquent.

La ChAD est en mode proactif

APRÈS LE RGCQ et le Bureau d'assurance du Canada, la Chambre de l'assurance de dommages (ChAD) a mené son propre sondage sur la copropriété, le printemps dernier. La démarche visait à en savoir plus sur les habitudes des copropriétaires en cette matière. Mais plus encore, cette enquête est l'aboutissement d'une volonté exprimée par la ChAD, en 2012, de faire en sorte que ses 14 500 membres maîtrisent l'assurance en copropriété.

Consciente que cette formule d'habitation collective est une véritable « bête » à apprivoiser, plus particulièrement au chapitre de l'assurance pour copropriétaires et syndicats de copropriétaires, la ChAD veut améliorer les pratiques des courtiers et agents en assurance de dommages, ainsi que celles des experts en sinistre, dont elle encadre les pratiques au moyen d'un code de déontologie.

Des réponses préoccupantes

« Ce sondage a fourni un certain nombre de réponses inquiétantes, par exemple que 53 % des répondants ne savent pas si un carnet d'entretien existe dans leur immeuble », affirme Maya Raic, présidente-directrice générale de la ChAD. Autre donnée préoccupante : 49 % ignorent si, au cours des trois à cinq dernières années, ce même immeuble a fait l'objet d'une « évaluation professionnelle », afin d'en connaître la valeur à neuf à des fins de reconstruction. En outre, 45 % ne connaissent pas le « montant total » pour lequel l'immeuble est assuré.

Compte tenu des réponses recueillies pendant ce sondage, les actions proactives menées par la ChAD sont d'autant plus justifiées. Après avoir mis en ligne (sur son site Web) une section portant sur la copropriété, que ses membres peuvent consulter, la ChAD a récemment produit un aide-mémoire intitulé *11 questions à vous poser...* Ce document sera remis aux copropriétaires par l'entremise d'un courtier ou d'un agent en assurance de dommages. Il invite les assurés à communiquer avec eux, dans le cas où des changements pourraient « entraîner des modifications à une police d'assurance ».



Maya Raic, en compagnie de l'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur, Pierre J. Gravel, courtier en assurance de dommages et chargé de comptes principal gestion des risques chez Dale Parizeau Morris Mackenzie, ainsi que François G. Cellier, rédacteur du magazine Condoliaison et responsable des communications et affaires publiques au RGCQ.

Le Comité de déontologie et des règles de pratique de la ChAD travaille, actuellement, à la réalisation d'un second guide qui s'adressera aux syndicats de copropriétaires.

Les membres réagissent

Le Comité de déontologie et des règles de pratique de la ChAD travaille, actuellement, à la réalisation d'un second guide qui s'adressera aux syndicats de copropriétaires. De leur côté, loin d'être indifférents aux remises en question nécessaires afin d'améliorer la situation, les membres de la ChAD ont commencé à réagir. Ils font part, entre autres, des pratiques en vigueur dans l'industrie de l'assurance à l'égard des syndicats de copropriétaires, comme la gestion d'une réclamation, les ententes conclues entre assureurs et les particularités qui les distinguent.

« Cela contribuera fort certainement à nourrir les réflexions du Comité, qui pourra ainsi mieux comprendre les besoins des copropriétaires et des syndicats de copropriétaires », nous précise Maya Raic, qui rappelle que le dossier de l'assurance en copropriété n'est pas simple. À tout le moins, les actions menées par la ChAD alimentent les conversations dans l'industrie de l'assurance. « Ceux qui en discutent ne nient pas la problématique actuelle. Ils admettent, désormais, qu'il faudra peut-être revoir certains paramètres propres à l'assurance en copropriété », confirme Maya Raic.

S'attaquer aux carences?

Les ratés vécus en assurance pour copropriété devront être éradiqués à la source, seule façon d'éliminer ce que certains appellent un véritable fouillis, lequel tire notamment son origine des fonds de prévoyance insuffisants et des carnets d'entretien inexistantes. « Là-dessus, les membres de la ChAD ont un devoir de conseil. Autrement dit, ils doivent connaître la situation des clients desservis pour leur offrir les produits adéquats et leur faire des recommandations », indique Maya Raic.

En somme, l'assurance en copropriété est arrivée à la croisée des chemins. Elle doit procéder aux ajustements nécessaires en empruntant la voie du changement, et en utilisant les bons outils pour parvenir à ses fins. Cela passe fort certainement par un sens des responsabilités accru de la part des copropriétaires, mais aussi par une connaissance appropriée des rouages propres à un produit complexe, dont les courtiers et agents en assurance de dommages sont les distributeurs. □

LES COPROPRIÉTÉS NE FONT PAS EXCEPTION

La Loi sur le tabac interdit, à quiconque, de fumer du tabac dans des lieux publics fermés. Cette interdiction vise (entre autres) les aires communes fermées de tout immeuble détenu en copropriété, à la condition qu'il comprenne six unités d'habitation et plus.

Comment cette interdiction se traduit-elle en copropriété?

Précisons qu'il ne faut pas confondre l'expression « aires communes » et « parties communes ». La Loi ne vise que les espaces publics fermés d'une copropriété. Elle ne saurait donc s'appliquer à toutes les parties communes.

Les aires communes où la Loi interdit de fumer du tabac sont variées. Elles incluent notamment les aires d'entrée d'un immeuble, les piscines intérieures, les cages d'escalier, les corridors, les cages d'ascenseur, les tentes et les chapiteaux extérieurs, les chambres électriques ou de machineries, les salles de réunion et les salles communautaires.

Cette interdiction de fumer est également en vigueur dans certaines parties privatives, lorsqu'il s'agit de commerces qui accueillent des personnes, par exemple un restaurant ou un bar. Toutefois, elle ne vise pas les parties privatives dont la vocation est résidentielle, de même que les parties communes situées à l'extérieur de l'immeuble, tels les balcons, les jardins et les piscines.

Qui est responsable d'appliquer la Loi sur le tabac?

En ce qui concerne l'application de la Loi sur le tabac, la responsabilité d'un syndicat de copropriétaires n'est pas précisée comme telle. Qu'à cela ne tienne, en vertu de l'article 1039 du Code civil du Québec, ce même syndicat doit veiller à la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, et s'acquitter des opérations d'intérêt commun qui y ont cours. Pour éviter d'engager sa responsabilité, un syndicat a intérêt à définir, dans son règlement d'immeuble, les parties communes et privatives visées par la Loi sur le tabac.

Une première ébauche du projet de loi 44, qui a été déposé le 5 mai 2015 à l'Assemblée nationale, propose notamment d'assujettir la cigarette électronique à l'interdiction de fumer. Il est également suggéré que cette interdiction s'étende aux immeubles détenus en copropriété qui comptent deux unités d'habitation et plus. Actuellement, on ne peut pas fumer du tabac dans les immeubles comportant six appartements et plus. Précisons que l'émission *La Facture* a diffusé un reportage sur la fumée secondaire en copropriété. Cette émission s'intitule « Quand la fumée secondaire des voisins dérange ». Le RGCC a d'ailleurs pris position au regard du projet de loi 44. On peut en prendre connaissance dans un texte publié à la page 28 du présent magazine.

Qu'en est-il des parties privatives au regard de la Loi sur le tabac?

Rien ni personne ne pourrait empêcher un copropriétaire de fumer du tabac dans sa partie privative, à moins que la destination de l'immeuble ne l'interdise. Mais pour qu'une telle interdiction soit valide, légalement parlant, il faut qu'elle apparaisse dans la déclaration de copropriété (acte constitutif), préférablement dès sa publication. Si ce n'est pas le cas, il sera par la suite difficile pour un syndicat, voire impossible d'interdire de fumer dans les parties privatives de l'immeuble.

Il faut savoir que l'article 1102 du Code civil du Québec rend sans effet toute décision du syndicat qui, à l'encontre de la déclaration de copropriété, impose au copropriétaire une modification à la destination de sa partie privative ou à l'usage qu'il peut en faire. Pour y parvenir, le consentement de tous les copropriétaires pourrait être requis.

Soulignons qu'un copropriétaire incommodé par de la fumée secondaire — laquelle proviendrait d'une autre unité qu'abrite l'immeuble où il se trouve — pourrait envisager un recours judiciaire pour troubles de voisinage contre le copropriétaire concerné. Le demandeur devra néanmoins démontrer que cette nuisance est anormale, et qu'elle excède les limites de la tolérance que les voisins se doivent, en vertu de l'article 976 du Code civil du Québec. □

Des inspecteurs sont chargés de faire respecter la Loi sur le tabac tant auprès des personnes physiques que des personnes morales. Les infractions à cette loi sont assorties d'une amende dont le montant peut varier entre 400 \$ et 4000 \$.



Contrat préliminaire nouvelle mouture

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENNELLE (GCR) a mis en place, tout récemment, un nouveau modèle de contrat préliminaire destiné aux acheteurs de propriétés sur plan. Les consommateurs ont intérêt à l'exiger auprès du promoteur avec qui ils font affaire, car ce document leur offre toutes les protections dont ils ont besoin.

Superficies promises

Ce nouveau type de contrat préliminaire innove à plusieurs égards, notamment au chapitre des superficies promises par un promoteur. Dorénavant, ce dernier doit estimer la différence entre la superficie annoncée (brute) et la superficie nette, et ce, avant même la construction d'un projet d'habitation résidentiel. Il faut savoir que la dimension brute inclut le gros œuvre, par exemple les murs porteurs et les colonnes, qui ne sont pas des espaces habitables. Précisons que ces informations doivent d'emblée être transmises par un vendeur à un acheteur. Tout compte fait, si l'écart entre la superficie brute et nette s'avère plus élevé que prévu, l'acquéreur pourrait être en droit d'obtenir une compensation.

« La plupart des promoteurs verront d'un bon œil cette obligation, qui favorisera une saine concurrence entre eux, car tous pourront démarrer leurs projets résidentiels sur un pied d'égalité », souligne Ginette Allard, notaire au cabinet de Grandpré Joli-Coeur. Pour tout dire, ce contrat préliminaire « nouvelle mouture » répondra davantage aux attentes des consommateurs. Il en résultera un taux de satisfaction plus élevé qu'autrefois, ce qui aura comme effet de réduire les risques de recours judiciaires.

Retards de livraison

Par ailleurs, ce nouveau contrat préliminaire prévoit des mesures plus équitables en ce qui a trait aux retards de livraison. En pareille situation, un acheteur pourrait exiger des pénalités financières par jour de retard, ou décider de mettre en demeure un promoteur, afin que ce dernier livre son projet domiciliaire à une date ultérieure prédéterminée. À défaut de le faire, « l'acheteur peut annuler le contrat préliminaire et les acomptes payés. Les autres montants qu'il aura versés relativement audit contrat lui seront également remboursés, avec pénalités, sans autre recours de part et d'autre ».



En revanche, un promoteur a le loisir (moyennant une entente) de reporter une date de clôture, laquelle signifie la date de signature d'un acte de vente. Autrement dit, si le vendeur n'est pas en mesure de respecter l'échéancier, il doit s'engager à en prévenir qui de droit au moyen d'un avis écrit, ce qui lui évite d'avoir à payer des pénalités. Le tout doit être fait dans les délais prescrits.

Contrat préliminaire et note d'information

La mention expresse de remise « impérative » d'une note d'information est une autre innovation. Les constructeurs d'immeubles comprenant dix appartements et plus doivent l'annexer au contrat préliminaire, qui est d'ailleurs une obligation en vertu de l'article 1787 du *Code civil du Québec*. Plusieurs ne le font pas en raison d'une méconnaissance de cette loi ou par choix. « Quoi qu'il en soit, cette obligation est mise en évidence dans le nouveau contrat préliminaire », de dire Ginette Allard.

Il faut également savoir que l'objet du contrat préliminaire est beaucoup plus détaillé qu'auparavant, notamment au regard de ce qu'un consommateur achète, la quote-part relative à son condo ou s'il acquiert une copropriété unique ou par phases. En somme, les nouvelles dispositions prévues sont équitables, tant pour les consommateurs que pour les promoteurs. « Tout le monde y trouve son compte », conclut Ginette Allard. □

PLANIFIKA

Plan de gestion de l'actif :

- Bilan de santé de l'immeuble
- Fonds de prévoyance
- Étude du carnet d'entretien



Info@PLANIFIKA.NET

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



POUR DES CONSEILS JUDICIEUX EN DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ



DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR

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

avocats-notaires

2000, avenue McGill College, bureau 1600,
Montréal (Québec) H3A 3H3
Tél.: 514 287-9535 – Télécopieur 514 499-0469

SOLUTION
CONDO
.com

SolutionCondo c'est :

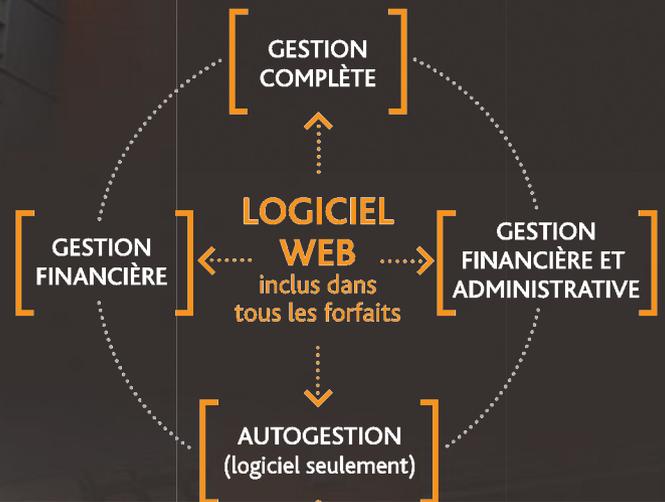
Un logiciel web **exclusif**
dédié à la copropriété

Une équipe de plus de
35 professionnels
de la gestion

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

Plusieurs milliers d'unités
de condos sous gestion

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



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

La solution pour la gestion
de votre copropriété



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

SONDAGE

Les copropriétés québécoises sont mal équipées

DANS LE CADRE D'UNE RÉFORME LÉGISLATIVE sur la copropriété à venir au Québec, le RGCO, en collaboration avec la FCIQ* et l'APCHQ*, a récemment mené un sondage sur le fonds de prévoyance. Cette vaste enquête exhaustive a démontré, hors de tout doute, que le ministère de la Justice doit inclure ce volet crucial dans sa réforme.

Inquiétant

Selon les données recueillies à l'issue de ce sondage, il en ressort, entre autres, que quelque 49 % des syndicats de copropriétaires interrogés ne disposent d'aucun outil de gestion, lequel leur permettrait d'établir leur contribution annuelle au fonds de prévoyance. Cette proportion tombe à 29 % lorsque l'immeuble est géré par une société externe.

D'autres réponses obtenues donnent matière à réfléchir, par exemple le fait qu'au moment de réaliser des travaux, quatre syndicats de copropriétaires sur dix (41 %) n'ont pas l'argent nécessaire pour les financer. Ce pourcentage passe à 62 % pour les immeubles construits avant l'année 2000. Pour pallier cette situation, quelque 81 % des syndicats pris au dépourvu ont eu recours à des cotisations spéciales.

Une évidence

Il apparaît évident, pour les trois partenaires qui ont coproduit cette enquête, qu'il faut instituer des études de fonds de prévoyance (FDP) obligatoires au sein des copropriétés québécoises. Ces études seraient évidemment imposées graduellement, pour permettre à tous un ajustement salutaire à cette éventuelle obligation. Le RGCO a d'ailleurs agréé plusieurs entreprises, récemment, en matière d'études de fonds de prévoyance standardisées. Rappelons que cet organisme à but non lucratif a créé ce type d'étude en compagnie d'experts. Les copropriétés qui s'en prévalent font preuve d'une gestion exemplaire, ce qui a des répercussions positives sur la revente des condos qui s'y trouvent.

Rappelons que ce sondage a été réalisé du 28 août au 23 septembre 2015. Plus de 800 administrateurs et gestionnaires de copropriété y ont répondu. Les trois quarts des participants administraient leur copropriété en mode autogestion. □



2015-2016 Calendrier des activités du RGCO



22 au 25 octobre 2015 – Stade olympique
ExpoHabitation d'automne

November 3rd, 2015 – Côte-Saint-Luc
Speed-Condo – *Condos: everything you should know*

7 novembre 2015 – Gatineau
Le règlement de l'immeuble et la clause pénale

15 novembre 2015 – Québec
La loi et la prévention des incendies

21 novembre 2015 – Laval
Colloque – Les finances de votre copropriété :
mieux vaut prévenir que guérir

14 décembre 2015 – Brossard
Speed-Condo – Le rôle des administrateurs lors d'un achat
ou d'une vente

19 janvier 2016 – Joliette
Sablier

11 au 14 février 2016 – Stade olympique
Pavillon Condo de l'ExpoHabitation de Montréal

28 février 2016 – Québec
Planification d'une assemblée de copropriétaires

7 mars 2016 – Longueuil
Speed-Condo – Rédaction et adoption d'un règlement d'immeuble

5 avril 2016 – Boisbriand
Speed-Condo – Nuisances et qualité de vie en copropriété

9 avril 2016 – Québec
Grande Journée de la copropriété, 4^e édition

23 avril 2016 – Longueuil
Colloque – La réforme législative en copropriété

22 mai 2016 – Québec
Rédaction et respect des règlements en copropriété

30 mai 2016 – Mascouche
Speed-Condo – Les parties communes à usage restreint

5 juillet 2016 – Vaudreuil-Dorion
Sablier

18 septembre 2016 – Québec
Obligations de la Loi 122

20 novembre 2016 – Québec
C'est quoi vos problèmes???

* FCIQ – Fédération des chambres immobilières du Québec

* APCHQ – Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec

Lepont ENTRETIEN MÉNAGER



15 ans de services personnalisés
ménage quotidien / aires communes

Service de portiers/24h sur 24h



COMMERCIAL RÉSIDENTIEL

Pour estimation gratuite

T.514.273.8787 | www.lepontconfort.com

SEQUOIA

GESTION IMMOBILIÈRE INC. - PROPERTY MANAGEMENT

LE SPÉCIALISTE DE LA COPROPRIÉTÉ

SAVOIR-FAIRE - RIGUEUR - INTÉGRITÉ

ÉQUIPE BILINGUE

GESTION IMMOBILIÈRE
<http://www.sequoias.ca>

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

**DRAINAGE
QUÉBÉCOIS**

Résidentiel | Commercial | Industriel | Municipal

☎ 514-644-1616 1-877-40-DRAIN

☎ 514-498-7072 **GRUPE SANYVAN**

✉ drainagequebecois@videotron.ca

- ✦ Expert conseil
- ✦ Inspection et détection de conduite
- ✦ Nettoyage à pression
- ✦ Pompage par vacuum
- ✦ Creusage par hydro excavation
- ✦ Gel et dégel de tuyau
- ✦ Entretien de tout genre de système de drainage et d'égout
- ✦ Test de fumée (problème d'odeur)

Les finances de votre copropriété : mieux vaut prévenir que guérir

21 novembre 2015 – Hôtel Holiday Inn, Laval

8 h 30 – 9 h Accueil et inscription

9 h – 9 h 15 Discours d'ouverture

9 h 15 – 10 h 15 Le budget de votre copropriété : comment le planifier et le faire adopter?

De l'élaboration du budget à la cotisation des copropriétaires.
Yves Joli-Coeur, avocat émérite, de Grandpré Joli-Coeur, S.E.N.C.R.L.

10 h 15 – 10 h 30 Pause-café

10 h 30 – 11 h 15 La Charte comptable standardisée et l'Indice-Condo

Les atouts d'une standardisation comptable en copropriété et les bénéfices pour les administrateurs, les copropriétaires et les gestionnaires. Dévoilement du projet Indice-Condo, un outil indispensable qui vous permettra de comparer facilement le niveau de vos dépenses communes avec d'autres copropriétés.

Aline Désormeaux, associée senior, Lussier, Séguin, CPA, S.E.N.C.R.L.
Jasmin Patenaude, analyste en certification, Lussier, Séguin, CPA, S.E.N.C.R.L.

11 h 15 – 12 h Quel est le régime fiscal du syndicat de copropriétaires?

Comment traiter les revenus autres que les charges communes? Le syndicat est-il imposé? Doit-il produire une déclaration d'impôt? Doit-il payer la TPS et la TVQ? Peut-il les récupérer? Quels sont les trois différents mandats que vous pouvez donner à un expert-comptable relativement à vos états financiers?

Aline Désormeaux, associée senior, Lussier, Séguin, CPA, S.E.N.C.R.L.
Jasmin Patenaude, analyste en certification, Lussier, Séguin, CPA, S.E.N.C.R.L.

12 h – 13 h Pause-dîner

13 h – 14 h 15 Le recouvrement des frais de condo

L'imputation des paiements. Les recours personnels et les recours légaux. L'imposition des intérêts et des pénalités. Les obligations d'agir.

Marie-Cécile Bodéüs, avocate, de Grandpré Joli-Coeur, S.E.N.C.R.L.
Michael Chetboun, directeur général, Sequoia gestion immobilière inc.

14 h 15 – 14 h 30 Pause-café

14 h 30 – 15 h 15 Problèmes de trésorerie : quelles sont les solutions?

Gestion des liquidités, financement, avance interfonds, création d'un fonds d'imprévu pour franchise d'assurances. Comment établir des solutions durables qui réduiront les stress financiers?

Éric Deslauriers, CPA, CMA, propriétaire, Solution Condo
Ludovic Le Draoullec, avocat, de Grandpré Joli-Coeur, S.E.N.C.R.L.

15 h 15 – 16 h Table ronde

Colloque automnal 2015 du RGCQ

LE COLLOQUE automnal du RGCQ aura lieu le 21 novembre au Holiday Inn Laval. Sous la thématique *Les finances de votre copropriété*, il rappellera aux participants que « mieux vaut prévenir que guérir ».

Charte comptable et Indice-Condo

L'événement mettra notamment l'accent sur le budget d'une copropriété, à savoir comment le planifier et le faire adopter. Cette conférence sera suivie de deux autres sujets importants : la Charte comptable standardisée et l'Indice-Condo, lequel sera présenté comme un projet pilote. Ces deux outils ont été conçus par le RGCQ. Le premier permettra à un syndicat de répertorier l'ensemble des dépenses qui lui sont propres, afin de standardiser l'information comptable. Quant au second, il fournira un diagnostic fiable indiquant si une dépense est jugée excessive ou non. À titre d'exemple, si les dépenses relatives à l'entretien de l'aménagement paysager sont disproportionnées, l'Indice-Condo le détectera. De même, si une copropriété consomme plus d'énergie que d'autres immeubles comparables, encore là, l'Indice-Condo en fera état.

Profitable pour tous

La Charte comptable standardisée et l'Indice-Condo profiteront aux grands ensembles en copropriété, au sein desquels les gestionnaires pourront les utiliser. Les petits syndicats de copropriétaires gagneront eux aussi à s'en prévaloir, car bien souvent, ils ne disposent que de très peu d'outils pour optimiser la gestion financière de leur copropriété.

Pendant ce colloque, on abordera également le recouvrement des frais de condo, en présentant la bonne stratégie pour y parvenir. Les conférenciers proposeront en outre des solutions pour gérer les liquidités d'une copropriété, ainsi que les problématiques associées à la trésorerie. Il sera également question des avances interfonds.

Table ronde

À la fin de la journée se tiendra une table ronde, comme c'est la tradition depuis toujours lors du colloque du RGCQ. En somme, cette journée promet d'être riche en primeurs et en information, afin de poursuivre la mission de cet organisme sans but lucratif, soit la promotion d'une saine gestion au sein des copropriétés québécoises.

Pour plus d'information à propos de ce colloque, veuillez communiquer avec le RGCQ au numéro de téléphone suivant : 514 916-7427, poste 1. □

Un tournoi de golf réussi

Comme c'est le cas chaque année, le RGCQ a tenu un tournoi de golf, le 20 août dernier, au prestigieux Country Club de Montréal. Un brunch a d'abord été servi puis la partie a débuté à 11 h 30. Elle s'est déroulée en mode quatuor. Environ 120 participants ont ainsi pu exprimer leurs talents et habiletés en tant que golfeurs. Par la suite, tous ont été invités à un cocktail, qui fut suivi d'un souper pendant lequel les organisateurs du tournoi ont remercié les commanditaires de l'événement, en plus de nommer les joueurs qui se sont démarqués pendant la joute. Cette journée s'est terminée par la remise du Trophée des Champions, décerné au quatuor qui a obtenu la meilleure carte de pointage. □



Le tournoi de golf annuel 2015 du RGCQ a couronné son quatuor champion, formé (de gauche à droite) de Robert Martin, Martin Loyer, Jean Marchand et Erick Rocheleau.

Monsieur
caulking[™]
Une Propriété **LE GROUPE FENESTRA**

LE SPÉCIALISTE DU CALFEUTRAGE

- COMMERCIAL - INSTITUTIONNEL - RÉSIDENTIEL
- SPÉCIALISTE DES PROJETS D'ENVERGURE
- EXPERT DES TRAVAUX EN HAUTEUR

5 14 993-3333

MONTRÉAL - QUÉBEC - GATINEAU - OTTAWA

MONSIEURCAULKING.COM

RBQ : 8293 2476-53



Interdiction de fumer en copropriété Projet de loi 44 sur le tabac

Le RGCQ propose des amendements

Par le RGCQ-Québec

QUÉBEC entend renforcer la lutte contre le tabagisme au moyen du projet de loi 44, qui a été déposé le printemps dernier à l'Assemblée nationale. Le RGCQ a profité de cette occasion pour adresser un mémoire à nos élus, qui pourrait être entendu en commission parlementaire cet automne. Essentiellement, ce document réclame des amendements supplémentaires à ce qui devrait devenir, sous peu, la *Loi concernant la lutte contre le tabagisme*. Pour tout dire, celle-ci devra être mieux adaptée à la copropriété québécoise.

L'actuelle *Loi sur le tabac* interdit de fumer du tabac dans des lieux publics fermés. Cette interdiction vise, entre autres, les aires communes fermées de tout immeuble détenu en copropriété, s'il comprend six unités d'habitation ou plus. Le projet de loi prévoit, notamment, l'interdiction de fumer dans des immeubles comprenant deux unités d'habitation ou plus.

Plus sévère

Plusieurs copropriétaires affirment que la *Loi sur le tabac* n'est pas assez stricte en copropriété divisée. « Selon nous, la Loi devrait englober toutes les copropriétés, sans égard au nombre d'unités, mais surtout, elle devrait s'adapter à la terminologie du *Code civil du Québec* », affirme Michel Paradis, avocat en droit de la copropriété, auteur du mémoire et président du chapitre du RGCQ-Québec.

L'actuelle *Loi sur le tabac* parle en effet « d'aires communes », ce qui contribue à semer la confusion. Sur cette question, il faudrait plutôt utiliser les termes « parties communes ». Le RGCQ est par conséquent favorable à ce que la Loi interdise complètement la fumée dans toutes les parties communes intérieures d'une copropriété.

Les parties privatives

Le RGCQ va encore plus loin : il demande que la *Loi sur le tabac* permette aux syndicats de copropriétaires de décider, s'ils le veulent, de bannir l'usage du tabac dans les parties privatives intérieures. Nombreux sont les copropriétaires qui sont affectés par la fumée secondaire



provenant des unités voisines de leur immeuble. D'ailleurs, l'émission *La Facture*, présentée à la télévision de Radio-Canada, a produit un reportage sur le sujet intitulé « Quand la fumée secondaire dérange ». Les personnes qui vivent dans un immeuble en copropriété sont en mesure de déterminer, démocratiquement, les moyens adéquats pour se protéger contre les effets nocifs de la fumée secondaire dans leurs unités respectives.

Les balcons et les terrasses

Les balcons et les terrasses sont qualifiés différemment dans les diverses déclarations de copropriété. Ils peuvent être désignés comme des parties privatives, des parties communes ou des parties communes à usage restreint. Il semble donc nécessaire de traiter séparément ces espaces dans la Loi.

Encore une fois, le RGCQ est favorable à ce que la Loi confirme aux syndicats le droit d'intervenir pour réglementer ou interdire les produits du tabac, incluant les cigarettes électroniques, que ce soit sur les terrasses ou les balcons d'une copropriété. Il faut comprendre que la situation physique de ces espaces peut occasionner un inconfort pour certains occupants, quand les voisins immédiats sont des fumeurs. La plupart du temps, ces structures sont superposées et situées très proches les

unes des autres. « Or, la protection de la santé des copropriétaires doit prévaloir sur la liberté des fumeurs », affirme Michel Paradis.

Copropriété rime avec démocratie

Les copropriétés sont régies par des règles établies, dont elles assurent elles-mêmes la mise à jour. « Par conséquent, les syndicats de copropriétaires devraient pouvoir gérer eux-mêmes l'utilisation du tabac à l'intérieur de leurs murs », soutient Michel Paradis. En clarifiant les droits des syndicats d'intervenir dans les parties privatives ainsi que sur les balcons et les terrasses, le législateur participerait à éviter des conflits judiciaires entre les copropriétaires fumeurs et les non-fumeurs. La vie en copropriété ne s'en verrait que mieux servie. □

Le RGCQ demande que le projet de loi 44 impose l'interdiction de fumer du tabac dans toutes les parties communes intérieures des copropriétés divisées, et qu'il clarifie le droit des syndicats de prévoir cette interdiction dans les parties privatives, ainsi que sur les balcons et les terrasses.

Plaidoyer pour des déclarations « intelligentes »

Michel Mancini – Secrétaire RGCQ – Outaouais

NOTRE ÉPOQUE, qualifiée à juste titre d'ère numérique, a créé et mis sur le marché toute une panoplie d'appareils soi-disant intelligents parmi lesquels les médias sociaux occupent une place prépondérante. Cette nouvelle forme d'intelligence anthropomorphique a imprégné toutes les facettes de notre vie. Du jour au lendemain, tous les objets de la vie quotidienne sont devenus intelligents : nos électroménagers, notre voiture, le compteur électrique, même certains matériaux comme les fibres et les textiles.

Qu'en est-il cependant des déclarations de copropriété? Y retrouve-t-on ce caractère intelligent? Force est de constater qu'en cette matière, le décryptage repose entièrement sur le copropriétaire-lecteur dont les connaissances juridiques sont souvent limitées, voire inexistantes.

Alors comment peut-on rendre une déclaration plus intelligente et, par la même occasion, plus intelligible, c'est-à-dire la transformer en un outil de référence accessible, efficace et pratique? Il faut bien reconnaître que ce n'est pas une mince affaire!

Quoi qu'il en soit, puisque cette tribune m'en donne l'occasion, permettez-moi de soumettre ces quelques suggestions à nos amis juristes.

1. Faire une table des matières. Comment expliquer qu'un document aussi volumineux ne contienne pas une simple table des matières? Un tel ajout est pourtant fort simple et contribuerait à rendre la structure du document plus apparente, favorisant ainsi une meilleure compréhension.

2. Créer un index. Un autre élément utile serait la création d'un index de tous les sujets abordés dans le texte. Une des conséquences de l'obligation de diviser la déclaration en trois parties a été de répartir les clauses applicables à un sujet sous différents chapitres. Un index bien construit aiderait le lecteur à repérer rapidement tous les articles pertinents reliés à un sujet donné.

3. Employer un langage clair. Il s'agit là du caractère le plus rébarbatif d'une déclaration, soit son langage abscons presque hermétique. Ne pourrait-on pas em-



ployer des mots comme « vendre » plutôt que « aliéner »? Raccourcir la longueur des phrases et des paragraphes? Définir les termes techniques et les notions abstraites dans un lexique?

4. Réduire le format. Le format légal actuel de 8 ½ po sur 14 po rend la manipulation, le rangement et la consultation laborieux. L'idéal, selon moi, serait de conserver une copie de cette dimension auprès des instances officielles, tels l'étude du notaire et le bureau de la publicité, mais de remettre aux copropriétaires une version livre de poche. Cette pratique est couramment utilisée en milieu syndiqué où les employés reçoivent un exemplaire de leur convention collective dans un format réduit. Ce

type de format se range facilement, se transporte et se manipule aisément, et se consulte comme un livre.

Je suis bien conscient que mes suggestions ne recueilleront pas un appui immédiat et enthousiaste parmi la communauté juridique. Pourtant, elles contribueraient grandement à rehausser l'accessibilité de ce document auprès de sa clientèle cible, soit les copropriétaires. J'invite néanmoins mes collègues administrateurs à mettre en pratique mes deux premières suggestions. Je les ai moi-même appliquées à notre déclaration et elles me facilitent souvent la tâche lorsque j'essaie de retrouver une disposition précise d'un article ou de déterminer si une clause s'applique ou non à une situation donnée. □

ARGUS



PROBLÈMES...

Infiltrations d'eau ? | Maçonnerie ? | Calfeutrage ?

514 624-6536

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

Licence RBQ : 2543-4697-04

arguss@videotron.ca

ARCHITECTES

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

ARPEUTEURS-GÉOMÈTRES

Cusson & Létourneau
Labre & Associés

ASCENSEURS

Schindler Ascenseurs Corporation

ASSURANCES

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

AUDIO-VISUEL

Studio express

AVOCATS

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

BALCON

Les Aluminiums Williams Inc.

BÉTON

Réfection Magma

CALFEUTRAGE

MK Calfeutrage
Monsieur Caulking

CHAUFFE-EAU

Hydro Solution

COMPTABILITÉ

Lussier et Séguin, CPA

CONCIERGERIE/PORTIERS

Seproli

DÉTECTION DE FUITES D'EAU

Akitronic
Électrovolta

EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Fusion Énergie

ENTRETIEN MÉNAGER

Acteco
Gestion GC

ÉLECTRICIEN

SMD Électrique

ENTREPOSAGE

Depotium/Cubeit

ÉQUIPEMENT

Chariot Suprême

ÉTHANOL

Flammes Concept

ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Eximmo Montréal
GLT+ Services conseils
Prud'Homme Mercier et Associés

FENÊTRES

Fabelta
Fenestra
Fenplast Portes et Fenêtres

GESTIONNAIRES

Cabinet de gestion Désormiers Lamy
Centraux gestion immobilière
Condo Action
Condo Stratégis
CondoVision
Ellix Gestion Condo
E-mc gestion immobilière
Équipe Propri-Gestion
Fitzback Services
Gesco-Conseil
Gescon RM
Gesta Conseils inc.
Gestactif inc.
Gestion Bagdad
Gestion Concept Plus
Gestion Condo Harmonie
Gestion Condo Plus inc.
Gestiondecondos.com
Gestion Immobilière M.M.
Gestion d'immeubles RSW
Gestion d'immeubles M.R.
Gestion E.S.P.
Gestion et expertise immobilière BCP Inc.
Gestion Imhotep
Gestion Immobilière Patrimonium
Gestion immobilière Broccolini
Gestion immobilière Griffin
Gestion immobilière HPDG
Gestion immobilière Impax inc.
Gestion immobilière MRS
Gestion immobilière Subec
Gestion immobilière Vertical
Gestion immobilière Wilkar
Gestion Implex inc.
Gestion JB Plus/Al Prestige
Gestion Mont-Tremblant
Gestior
Groupe conseil Tapama
Groupe immobilier Celico
Groupe Ultimmo
Henri Proulx, ADMA.
Lecsor inc.
Option Condo
Potel Immobilier
Prougestim
Sequoia Gestion immobilière
Service de gestion d'immeubles M.R.
Services immobiliers Bond
Services immobiliers Trustcan
Solutioncondo.com
Solutions gestion Joannette

HOMME À TOUT FAIRE

Beau-frère à louer

INGÉNIEURS

Centre CIEBQ

Consultants facades plus
Gesco / Norex
Enerset Consultants
Inspec-sol
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin Inc.
ProspecPlus Conseil
Protech-IB
St-Pierre et associés
TBMaestro

INSPECTEURS EN BÂTIMENT

Genirom

INSPECTION PRÉRÉCEPTION

Pros-pec Habitation

INSONORISATION

Finitec Canada inc.

INSTITUTION FINANCIÈRE

BMO – Banque de Montréal

LIBRAIRIE/ÉDITION

Wilson & Lafleur Ltée

LOCATION D'OUTILS

Location d'outils Simplex

LOGICIEL

Les Consultants Ingénium Inc.
Solutioncondo.com

LUMINAIRES

Luminaire & Cie

MAÇONNERIE

Construction Argus

MAINTENANCE ET NETTOYAGE

GUM^x

NETTOYAGE DE CONDUITS

Nettoyage DRY SEC
Ventilation Detectair

NETTOYAGE DE TAPIS

Entretien Solathèque

NETTOYAGE DE VITRES

Services d'entretien Boily Ltée

NOTAIRES

Bisaillon Lévesque et Associés
de Grandpré Joli-Coeur s.e.n.c.r.l.
LRV Notaires S.E.N.C.R.L.

PEINTRE

Monpeintre.ca

PEINTURE

Bétonel

PISCINES

Odysée Aquatique
Poséidon Spa et Piscines

PLANCHERS

Boutique du plancher

PLOMBERIE

Le Groupe Vigilance Inc.
Plomberie Instal-Précision

PORTES DE GARAGE

Les Portes JPR

PRÉLÈVEMENTS PRÉ-AUTORISÉS

Otonom Solution

RÉPARATIONS D'ÉLECTROMÉNAGERS

Service 2000 Électroménagers

REGISTRE

Services Conseils RD3C

RÉNOVATIONS

Groupe Miro Construction Inc.
RSB Spécialistes en bâtiment

SERVICES D'ENTRETIEN MÉNAGER

GUM^x
Le Chiffon Doré
Lepont Confort
Service d'entretien Pro-pret inc.

SÉCURITÉ

Desjardins Systèmes de sécurité
Guard-X
Secutrol

SINISTRES

Groupe Tandem
Immo Excellence
Restauration Première Action
Sinistre Montréal

TECHNOLOGUES PROFESSIONNELS

ALLB inc.
Consultek
Cossette & Touchette inc.
Devimo
NivoEx

TOITURES

Alliance Toitures
Les Couvreur Duro-Toit
LK industrie Inc.
Toitures PME

TOURS DE REFROIDISSEMENT

Trane Systèmes Commerciaux (TSC)

TRAVAUX EN HAUTEUR

Vertical Solutions

VALEUR ASSURABLE

Groupe Proval
Specs
SPE Valeur Assurable

VENTILATION

MC Ventilation
Ventilation Détectair



Consultez le site Web du RGCC
pour les coordonnées complètes
des membres corporatifs.
www.rgqc.org

Mieux vaut prévenir que guérir!

Par Felix Lopez – Directeur département de service – LK Toitures

Voilà un célèbre dicton qui est bien souvent mis de côté! Pourtant, si vous l'appliquez à votre toiture et procédez à un entretien préventif, cela vous permettrait d'économiser tout au long de la durée de vie de la couverture et au-delà.

Plusieurs causes expliquent la détérioration prématurée de la toiture. En voici quelques-unes qui représentent les facteurs principaux : le manque d'entretien, une mauvaise protection de la surface lors des déplacements, l'ajout d'accessoires sur le toit, ainsi que les variations climatiques au Québec telles que soleil, vent, froid, pluie, neige et glace.

Conformément à vos besoins, l'Association des Maîtres Couvreur du Québec conseille fortement d'effectuer l'entretien de toiture deux fois par année, soit à l'automne et au printemps.

Pourquoi effectuer un entretien de toiture?

Parce qu'investir dans la prévention c'est économiser! Des études ont démontré qu'il est trois fois moins coûteux d'effectuer un entretien préventif régulier de sa toiture que d'attendre qu'un problème surgisse. Voici donc pourquoi, il est important d'effectuer un entretien :

- Diminution des risques d'infiltration d'eau (pensez à tout ce que votre toiture protège);
- Protection contre les dommages que l'humidité et l'eau peuvent causer au bâtiment (par exemple la moisissure);
- Augmentation de la durée de vie de votre membrane d'étanchéité;

- Diminution des coûts de réparations et de remplacement;
- Maintien de la valeur de l'édifice;
- Maintien du confort des occupants;
- Réduction des coûts d'exploitation.

En quoi consiste l'entretien de toiture?

- Effectuer l'inspection visuelle de tous les éléments englobant la toiture*.
- Réparer les boursoufflures (balloune).
- Réparer les plissements.
- Nettoyer les drains*.
- Ramasser les débris*.
- Remplacer les zones humides.
- Recouvrir les zones dégranulées (élastomère).
- Remettre des pierres sur les surfaces dénudées.
- Refixer les solins métalliques et sceller au besoin.
- Vérifier les installations de tous les éléments se trouvant sur la toiture (cheminée, évent, base pour équipement, etc.).

Comment faire pour choisir LE bon technicien couvreur?

- Vérifiez l'expérience et demandez des références.
- Vérifiez les certificats de compétences, les connaissances et les licences de l'entreprise.
- Assurez-vous d'avoir une bonne communication avec le technicien.
- Soyez à l'aise avec votre choix.

Faites appel à un expert en toiture qui saura répondre à vos besoins, afin de vous faire épargner temps et argent. Il sera également en mesure de vous offrir un service de qualité, une évaluation détaillée de votre toiture, ainsi qu'un plan d'entretien qui vous permettra de prévenir les désagréments du vieillissement prématuré de votre toiture.

Pour toute question ou tout commentaire, n'hésitez pas à communiquer avec moi.

Au plaisir! □

*Ces éléments pourraient être effectués par le propriétaire, mais, prenez garde, car lorsque vous prenez la décision de monter sur le toit, il faut le faire de façon sécuritaire.



Gestion de Syndicats de copropriété
Évaluation de valeur assurable de copropriété

Notre expertise et notre intégrité



sauront répondre à tous vos besoins.

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



POUR UNE GESTION PRÉVENTIVE ET DE QUALITÉ AVEC UNE ÉQUIPE DE PROFESSIONNELS DU MANAGEMENT ET DU BÂTIMENT

www.gestaconseil.com
info@gestaconseil.com

DESSERVANT LE CENTRE, LE SUD-OUEST ET LA RIVE-SUD DE MONTRÉAL

GESTIONNAIRES MEMBRES




Hélène Woods MBA
Associée principale
(514) 616-6226



L'expertise d'une équipe novatrice

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

514 282.6669 • 1 855 338.4661 • DEVIMO.CA



LA SEULE SOURCE DE REVENUS POUR LES COPROPRIÉTÉS

FUSION ÉNERGIE a récemment conclu une entente avec la société crédit-bail RCAP, une filiale en propriété exclusive de la Banque Royale du Canada.

Comme son nom l'indique, cette entreprise offre des contrats crédit-bail pour des projets d'efficacité énergétique réalisés par **FUSION ÉNERGIE**.

Puisque la garantie d'économie de **FUSION ÉNERGIE** assure des revenus récurrents à ses clients, les paiements mensuels encourus par le crédit sont largement couverts par les dites économies. De cette manière, une encaisse positive est dégagée mensuellement et peut servir à payer les dépenses courantes, augmenter considérablement le fonds de prévoyance, et du même coup, augmenter la valeur de votre propriété.

Vous manquez d'argent pour les dépenses courantes. Vous ne voulez pas augmenter les frais de copropriété. Vous avez toutes les raisons de contacter **FUSION ÉNERGIE**, afin de vous qualifier pour une analyse gratuite de l'efficacité énergétique de votre immeuble.

Contactez Jean-Pierre Huppé au **438 822-1210**
www.fusionenergie.ca

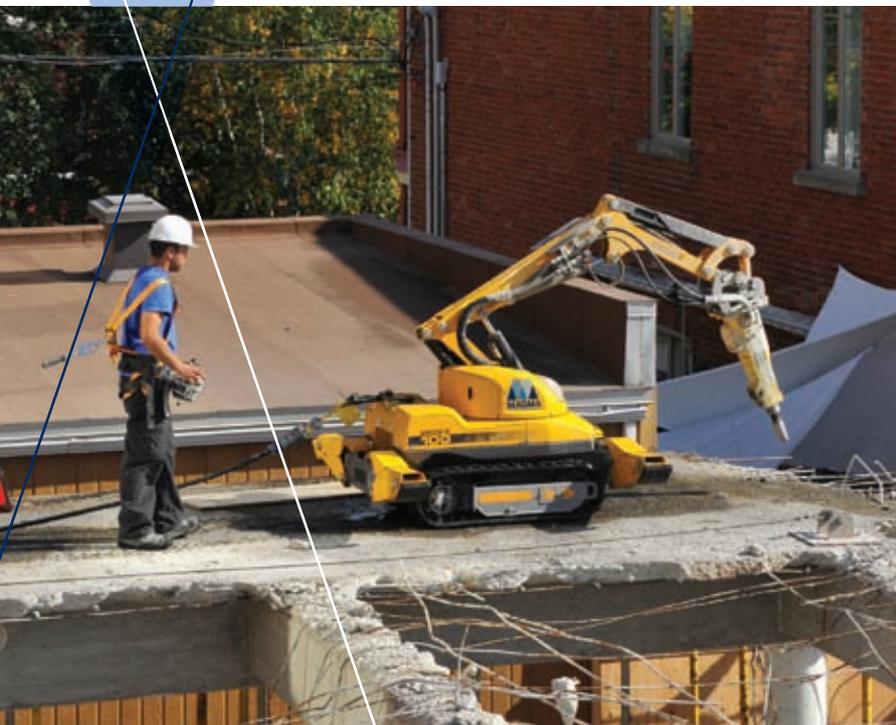
Critères de qualification : immeubles de 50 unités de condos et plus, systèmes CVAC fonctionnels, système d'air frais fonctionnant selon les normes en vigueur.

QUELQUES-UNS DE NOS CLIENTS

Cartier Avenue Developments	Le Roc Fleuri	Le 1200 Ouest Maisonneuve
Le Molière	Le 90 Willowdale	Les Cascades St-Laurent
Les Châteaux Casson I	Le Club Marin II	Les Terrasses Paton
Les Châteaux Casson II	Le Club Marin III	L'Oasis-de-Ville
Le Quai des Éclusiers III	Centre sportif Club Marin	Le Laurier de l'Île Paton
Le Quai des Éclusiers IV	La Marquise	Le Tournesol
Le Luxor	Le Ritz I	Le Chambord
L'Estragon	Le Ritz II	Les Châteaux de l'Île, ph. V
L'Atlantis-sur-le-Lac	Le Vicomte Château	Port-Royal
Condo-Hôtel Le St-Sulpice	La Closerie	



SOYEZ CONFORME AU CODE DE SÉCURITÉ



RÉFÉCTION DE BÉTON

Réfection Magma est le partenaire idéal pour les gestionnaires de bâtiments multi-habitations. Nous effectuons les travaux nécessaires pour faire de votre bâtiment un endroit sécuritaire et conforme au chapitre Bâtiment du Code de sécurité. Assurez ainsi la pérennité de vos stationnements, façades et balcons.

SERVICES OFFERTS:

- Démolition / reconstruction de stationnements, de balcons et d'enveloppe de bâtiment
- Membranes de stationnements
- Démolition robotisée (BROKK)
- Injection d'uréthane et d'époxy



T 450 664.4989 F 450 664.0885
1500, rue Marcel-Benoit, Laval (Québec) H7C 0A9
groupemagma.ca
RBQ 8307-9459-24

Sur la même longueur d'onde

L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ) et le RGCO sont sur la même longueur d'onde : tous deux estiment que les copropriétés sous-assurées représentent des bombes à retardement potentielles, parce qu'elles n'ont pas été évaluées pour leur valeur de reconstruction. L'OEAQ et le RGCO conviennent, aussi, qu'il faut professionnaliser les gestionnaires de copropriété, seule garantie d'une protection publique accrue dans ce secteur d'activité.

Les gestionnaires de copropriété assument d'énormes responsabilités. Pour tout dire, ils prennent en charge la destinée d'un immeuble, raison pour laquelle ils doivent devenir membres d'un ordre professionnel. L'Ordre des administrateurs agréés du Québec (Ordre des ADMA) est de cet avis lui aussi. Il existe bien sûr des firmes au sein desquelles les gestionnaires sont très compétents, même s'ils n'ont pas un titre associé à une profession. Cependant, un certain nombre n'a pas les connaissances requises pour exercer ce métier. Ils seront d'autant plus à risque s'ils n'ont pas souscrit une assurance responsabilité professionnelle.

Un sondage révélateur

Pendant le sondage sur l'assurance pour copropriétés qu'a mené le RGCO, en janvier dernier, quelque 33 % des gestionnaires interrogés ont dit ne pas détenir d'assurance responsabilité professionnelle. Mais cette enquête a révélé d'autres surprises : « Plusieurs syndicats de copropriétaires ne savent pas, en cas de sinistre, si leur immeuble est assuré pour sa valeur de reconstruction. Un tel constat nous a fait frémir », affirme Richard Lahaye (É. A.), président de l'OEAQ.

Ainsi, dans le cas d'un immeuble qui compte entre 8 et 10 portes, il en coûte environ 1000 \$ ou moins pour savoir combien il vaut, afin de souscrire un montant de couverture d'assurance adéquat.

Il ne fait aucun doute, croit l'OEAQ, que l'évaluation d'un immeuble aux fins d'assurance devrait être obligatoire, à tout le moins périodiquement. « Ce volet devrait d'ailleurs être intégré à la réforme législative sur la copropriété », soutient Richard Lahaye, qui confirme, lui aussi, que « le cadre législatif actuel dessert très mal ce concept résidentiel collectif ».

Une question de fonds

Le fonds de prévoyance est un autre poste auquel il faut s'attaquer sans délais. L'article 1071 du *Code civil du Québec* précise que « la contribution des copropriétaires à ce fonds est d'au moins 5 % de leur contribution aux charges communes ». Or, lors d'une étude de fonds de prévoyance, « il n'est pas rare qu'il faille investir 25 %, 30 %, voire 50 % et plus de la contribution aux charges communes, pour refléter avec exactitude les besoins financiers d'un immeuble à moyen et long terme », fait remarquer Richard Lahaye.

Ces énormes besoins en argent surviennent, immanquablement, quand des bâtiments d'un certain âge ont souffert d'une insuffisance de fonds de prévoyance chronique. Cette réalité frappe aussi les immeubles convertis en copropriété, ou ceux dont les caisses sont pratiquement vides ou inexistantes. Il faut alors procéder à du rattrapage ou lancer un appel de charges (cotisations spéciales).



Richard Lahaye, président de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ).

À la croisée des chemins

Président de l'OEAQ depuis le 22 mai dernier, Richard Lahaye arrive en poste à un moment charnière : l'Office des professions a récemment entrepris des démarches pour que certains ordres, dont l'OEAQ, puissent obtenir un acte réservé (et non un titre réservé), comme c'est le cas en ce moment. En d'autres termes, un évaluateur n'est pas obligé d'être membre de l'OEAQ pour offrir ses services.

« L'acte réservé éliminerait les confusions entretenues auprès des consommateurs, croit Richard Lahaye, ce qui participerait à une meilleure protection du public. » Actuellement, celui-ci s'expose à des prestations qui ne sont pas à la hauteur, contribuant ainsi à éclabousser la réputation d'une profession incontournable. Pratiquée correctement, l'évaluation d'un immeuble s'avère indispensable, du moins pour quiconque souhaite vivre en copropriété dans la tranquillité d'esprit. □

Votre univers

mon peintre

À tous les jours, le respect que nous portons à la ponctualité, aux délais et aux soumissions fait en sorte que nous livrons un service agréable et sans surprise. À tous les jours, de plus en plus de gestionnaires de condos se fient à mon peintre.

monpeintre.ca
colore mon univers

514-705-1245

parties communes intérieures • balcons extérieurs • garage epoxy

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

Pierre Crevier, B.Gest., Adm.A.
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



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

Daniel Delorme **450 680-1698**

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

www.odysseeaquatique.com

DES SOLUTIONS CLÉ EN MAIN POUR LA COPROPRIÉTÉ!

RÉNOVATION | CONSEIL | ENTRETIEN
Un réseau qui regroupe l'élite de l'industrie

- **Solutions en bâtiment**
Infiltration d'eau
Enveloppe du bâtiment
Mécanique du bâtiment (ingénieurs)
- **Restauration de bâtiment**
- **Entretien préventif**
- **Rénovation**



RSB
SPÉCIALISTES EN BÂTIMENT

2430, Lapinière, Suite 100
Brossard, Québec J4Z 2L7
T 450.466.7318 F 514 312.6202
www.rbspecialistes.com

REQ 6568 7921 01

Les assurances dommages

Ce qui fait l'importance de l'assurance, ce n'est pas la survenance d'un sinistre mais les conséquences que celui-ci entraîne. Toute police d'assurance émise au Québec est régie par le *Code civil du Québec* (C.c.Q.) et les Dispositions générales font référence aux articles pertinents.

Une police d'assurance est principalement composée de la façon suivante :

- Les Conditions particulières
- Les Dispositions générales
- Les garanties
- Les limitations
- Les exclusions
- Les définitions

Un avenant a pour but de modifier la police et le C.c.Q. prévoit que s'il a pour but de réduire une garantie de la police ou d'imposer un accroissement des obligations de l'assuré autre que l'augmentation de la prime, il doit être signé par le titulaire de la police.

Au Québec, uniquement les textes des polices d'assurance automobile sont uniformes pour tous les assureurs titulaires d'un permis délivré par l'Autorité des marchés financiers.

Dans le cas de tout autre type d'assurance de dommages, que ce soit l'assurance des biens, contre les délits ou de la responsabilité civile ou administrateurs et dirigeants, chaque assureur développe ses propres libellés dont plusieurs s'inspirent des formulaires suggérés par le Bureau d'assurance du Canada.

Le portefeuille d'un syndicat de copropriétaires se compose généralement des polices suivantes :

- L'assurance des biens
- L'assurance bris des équipements
- L'assurance détournement, destruction, disparition
- L'assurance de la responsabilité civile
- La responsabilité des administrateurs et des dirigeants

L'article 1073 du C.c.Q. stipule que : « Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble.



Raymond Chassé,
conseiller principal pour Alpha Risk Management (Canada) inc.

Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers. »

L'article 2470 du C.c.Q. édicte que l'assuré doit déclarer à l'assureur tout sinistre de nature à mettre en jeu la garantie, dès qu'il en a connaissance. Tout intéressé peut faire cette déclaration. À titre d'exemple, si les administrateurs du syndicat ne veulent pas déclarer le sinistre, un copropriétaire peut le faire. Lorsque l'assureur n'a pas été informé et qu'il en subit un préjudice, il est admis à invoquer, contre l'assuré, toute clause de la police qui prévoit la déchéance du droit à l'indemnisation. □

Toitures PME inc.
L'expérience fait la différence.

14519, Joseph Marc Vermette,
Mirabel (St-Janvier) J7J 1X2
T 450 430-3883
Sans frais 1 877 304-3660
www.toiturespme.com

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- INDUSTRIEL

Secteur d'activités : Montréal et ses environs

Stéphanie Meloche
Chargée de comptes - Services & Solutions CVAC

Trane Canada ULC
3535 boul. Pitfield
Saint-Laurent (Québec) H4S 1H3
Tél : 514-337-3321 poste 299
Cell : 514-292-8839
Télé. : 514-337-3880
stephanie.meloche@trane.com
www.trane.com

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

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

cossettetouchette.com

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

L'avantage de vivre ensemble
privilegescondo.com

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



 jusqu'à 90% up to 90%	 jusqu'à 40% up to 40%	 jusqu'à 30% up to 30%	 tarifs avantageux special rates	 8%	 jusqu'à 100\$ up to 100\$
 15%	 10%	 15%	 15%	 jusqu'à 12% up to 12%	 10%
 10%	 25%	 10%	 10%	 10%	 tarifs avantageux special rates
 jusqu'à 20% up to 20%	 tarifs avantageux special rates	 jusqu'à 15% up to 15%	 tarifs avantageux special rates	 10%	Propulsée par le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec

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

accompagnement et formation sur la copropriété

« MIEUX VOUS INFORMER
 ET VOUS CONSEILLER POUR
 QUE VOUS PUISSIEZ PRENDRE
 DES DÉCISIONS ÉCLAIRÉES EN
 TOUTE TRANQUILLITÉ D'ESPRIT. »

VOICI UN APERÇU DE NOS SERVICES :

- Divers ateliers d'introduction sur la copropriété
- Accompagnement pour petite et moyenne copropriétés
 - Démarrage
 - Volet financier, administratif, technique et immobilier
 - Présidence d'assemblée
- Formation sur mesure en entreprise
- Et bien plus...



Francis Joannette, B.gest., Pl.fin., Adm.A.
 FORMATEUR AGRÉÉ, CONSULTANT ET GESTIONNAIRE
francis.joannette@solutionsgj.com

450.951.0976

www.solutionsgestionjoannette.com

IMMOPLEX.COM

IMMOPLEX
 Gestion de copropriété, locatif, commercial

10 ans déjà !

EXPERTISE
SERVICE PERSONNALISÉ
PROFESSIONNALISME
DISPONIBILITÉ

Téléphone
 450-619-6174
Télécopieur
 450-619-7695
info@immoplex.com

Les nouveaux règlements sur la sécurité des condos au Québec

Par Louis-Martin Verville
Représentant – Guard-X

LE QUÉBEC A ADOPTÉ de nouvelles mesures de sécurité qui s'appliquent aux bâtiments d'habitation tels que les immeubles à logements ou en copropriété. Afin de mieux vous informer sur lesdits règlements, voici un résumé des principales mesures de sécurité à respecter. À noter que celles-ci sont maintenant obligatoires.

Certaines exigences sont prévues afin de limiter les risques d'incendie dans l'agglomération de Montréal. Parmi les normes essentielles et minimales entourant l'entretien des systèmes de protection et de secours en cas d'incendie figurent celles concernant les avertisseurs de fumée.

L'avertisseur de fumée est devenu obligatoire

Le propriétaire d'un appartement ou d'un condo est tenu d'installer un avertisseur de fumée qui fonctionne à chaque étage de son logement. De plus, il doit faire l'entretien et les tests nécessaires annuellement, et le remplacer après dix ans. Il se doit également de faire un entretien régulier de l'appareil et de remplacer la pile. Cette tâche peut être accomplie par le locataire du logement.

Les condos sont munis d'un système d'alarme incendie et les propriétaires sont responsables de tenir un registre de la vérification annuelle des avertisseurs de fumée, exactement comme la vérification du système d'alarme incendie. De plus, d'autres vérifications doivent être prises en compte, telles que l'accessibilité des sorties de secours et des raccords pompiers.

Une réglementation à appliquer

Depuis mars 2014, de nouvelles réglementations pour les condos sont entrées en vigueur. Concernant les immeubles à logements ou en copropriété, chaque logement se doit d'avoir un avertisseur de fumée dans le corridor qui dessert les chambres, ou sinon, entre les chambres. Si le logement a deux étages, il faut installer un avertisseur à chaque étage. Le règlement oblige à choisir un avertisseur conforme à la norme CAN/ULC-531, et à l'installer au plafond ou à proximité conformément à la norme CAN/ULC-S533. De plus, un système de détection et d'alarme incendie est requis dans les immeubles d'habitation qui abritent plus de dix personnes.



Il convient aussi de vérifier le nombre de décibels du système d'alarme. Pour les logements qui possèdent plusieurs pièces, il est nécessaire d'avoir un signal d'alarme d'incendie d'au moins 85 décibels, et de 75 décibels pour les maisons avec plusieurs chambres. Les logements qui comportent un appareil à combustion tel qu'un poêle ou un foyer doivent être munis d'un avertisseur de monoxyde de carbone. Pour cela, il est recommandé de choisir un dispositif conforme à la norme CAN/CSA-6.19 doté d'une alarme intégrée.

En cas de non-conformité...

Les propriétaires risquent des amendes dont le montant peut varier entre 500 \$ et 2000 \$ pour une infraction dans le cas d'une personne physique, et de 1000 \$ à 4000 \$ dans le cas d'une personne morale.

Pour obtenir plus de renseignements au sujet de ces nouveaux règlements, veuillez communiquer avec nous, ou consultez le document officiel de la Régie du bâtiment du Québec sur le site Web www.rbq.gouv.qc.ca. □



LOUER RAPIDEMENT VOTRE CONDO

Chaque mois, c'est **20 000 visiteurs** **unique** cherchant à se loger, qui visite **AppartMap**. Mensuellement, 2000 d'entre eux nous demandent de leur trouver un endroit où habiter.

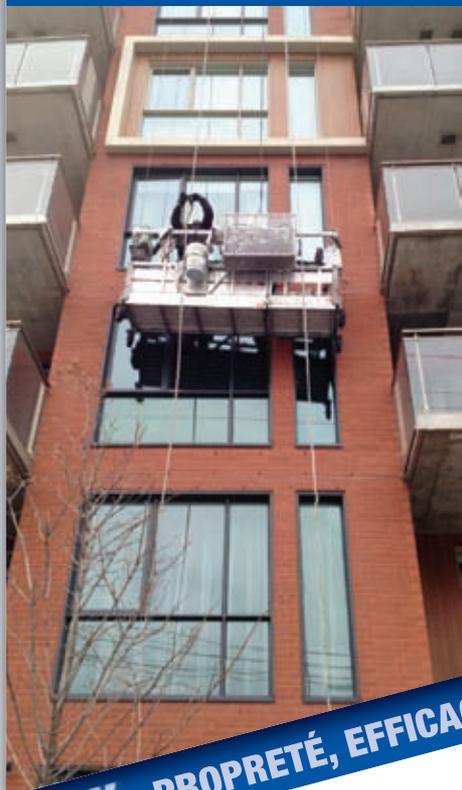
www.appartmap.ca | 819 200-1011

NOUS SOMMES FIÈRE D'AVOIR RÉALISÉ LE SITE WEB DU RGCQ

BOILY LTÉE

514 388-4228

www.lavage-de-vitre.com



Lavage de vitres en hauteur Copropriété

Lavage de vitres en hauteur

- Lavage de vitres en hauteur copropriété
- Lavage de vitres endroits restreints
- Lavage de vitres avec Nacelle, jusqu'à 4 étages
- Lavage de vitres avec Grue, jusqu'à 14 étages
- Lavage de vitres avec Plateforme Modulaire
- Lavage de vitres (édifices en hauteurs jusqu'à 50 étages)

Traitement contre les araignées et autre insectes

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

Nettoyage haute pression et vapeur Enlèvement de graffiti



BOILY, PROPRETÉ, EFFICACITÉ, RESPONSABILITÉ, MULTI-NIVEAU

BOILY LTÉE

Nettoyage de tapis

www.nettoyage-de-tapis.ca

Spécialité | Espaces communs de Copropriétés Camions usines

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



ESTIMATION GRATUITE
514 388-4228

Au plaisir de vous servir!



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

UNE SOLUTION D'ASSURANCE SUR MESURE POUR LES SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉS

En tant qu'administrateur ou gestionnaire d'immeuble en copropriété, offrez-vous la certitude que votre immeuble est parfaitement protégé en cas de sinistre. Chez Desjardins Assurances Entreprises, nous avons pris soin de bien analyser les risques pouvant nuire à la bonne gestion de votre copropriété afin de vous proposer des protections adaptées à votre réalité.

Demandez une soumission au

1 888 ASSURANCE

(1 8 8 8 2 7 7 - 8 7 2 6)

ou pour en savoir plus, visitez
desjardinsassurancesentreprises.com



Desjardins
Assurances
ENTREPRISES

Coopérer pour créer l'avenir

Quatre aliments tendance

Voici quatre aliments qui ont été au centre de l'attention dernièrement. Bien que ces derniers vous soient certainement bénéfiques, gardez à l'esprit que les super aliments n'existent pas et que la variété est la clé pour être en santé!

Chou frisé (Kale)

Le chou frisé gagne en popularité, et à juste titre. Il est une excellente source de vitamines A, C, et K, et aussi de calcium (qui est bon pour les os et qui contribue à guérir les plaies). Ce légume s'ajoute très bien aux omelettes, aux salades, aux soupes et aux sautés. Ma façon préférée de préparer le chou frisé est de le faire sécher au four avec un peu d'huile d'olive pour en faire des croustilles.

Essayez aussi les rapinis, le chou cavalier, les feuilles de navet ou la bette à carde.

Yogourt grec

Puisque le yogourt grec contient deux fois plus de protéines que le yogourt traditionnel, il s'avère une excellente façon d'intégrer les protéines à votre déjeuner. Lorsque vous achetez votre yogourt, visez 2 % de gras ou moins, ainsi que moins de 15 g de sucre par portion de 175 g. Le mieux,

c'est d'acheter du yogourt grec nature 0 % et d'y mélanger du miel ou de la vanille avant de l'ajouter à un *smoothie* ou de le manger sur du pain doré ou des crêpes, dans des céréales ou avec un fruit!

Graines de chanvre

Les graines de chanvre constituent une excellente source d'oméga 3 et d'oméga 6, qui peuvent contribuer à diminuer le risque de maladies cardiaques. Elles sont aussi une bonne source de protéines, puisqu'elles en contiennent le double des autres super graines que sont le chia et le lin (pour deux cuillères à table, les graines de chanvre contiennent 7 g de protéines). Elles se mélangent bien aux céréales, aux produits boulangers, au gruau, aux *smoothies* et aux salades.

Pour du changement, essayez les graines de chia ou de lin.

Quinoa

Ce grain sans gluten est utilisé dans les soupes, les salades, les céréales chaudes et comme accompagnement. Le quinoa traditionnel est blanc, mais il en existe de couleurs

15%



Nautilus
Plus

Par Alyssa Fontaine Dt.P.

différentes. Le quinoa noir a un goût plus sucré, tandis que le rouge est parfait pour les salades. En plus des nutriments que l'on retrouve dans les autres céréales, le quinoa est particulièrement riche en fibres, en protéines, ainsi qu'en minéraux tels que le fer, le calcium, le potassium, le magnésium et le phosphore. Un autre des avantages du quinoa est qu'il cuit rapidement; vous n'avez qu'à le rincer pour lui enlever son goût amer, y ajouter une double quantité d'eau et le faire cuire pendant 15 minutes.

Pour ajouter de la variété, essayez l'orge, l'amarante, l'épeautre ou le boulghour.

Alors, quel aliment essaieriez-vous? □

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

Depuis 1997

ENTRETIEN

Le Chiffon Doré

ENTRETIEN INTÉRIEUR ET EXTÉRIEUR
DE COPROPRIÉTÉS

On s'occupe de tout!

514-325-0825



Êtes-vous au courant?

LES BORNES DE RECHARGE pour voitures électriques sont actuellement au cœur des discussions en copropriété. Ces véhicules posent problème pour un nombre croissant de copropriétaires, car ils sont synonymes d'une augmentation des dépenses communes liées à l'électricité. N'empêche, il faudra éventuellement faire face à cette nouvelle réalité, car l'émergence des véhicules électriques ne fait plus aucun doute au Québec.

Une proportion grandissante de copropriétaires roulent en véhicules hybrides ou entièrement électriques. C'est le cas de Jacques Duval, journaliste, chroniqueur automobile et ex-pilote de voitures de course, qui a acquis une Tesla Model S P85D dont il ne peut plus se passer. Au départ, il branchait sa voiture sur une prise de 120 volts, ce qui ne plaisait pas à d'autres copropriétaires, qui ont signalé la chose au conseil d'administration. « Ils ont dit que je consommais plus d'électricité que les autres, et que brancher ma voiture entraînait des risques d'incendie », d'affirmer Jacques Duval.



La Tesla Model S P85D, une voiture entièrement mue par l'électricité.

Un terrain d'entente

Finalement, après en avoir discuté avec son CA, il a obtenu la permission d'installer une borne de 240 volts dans sa case de stationnement, à la condition d'en assumer les coûts d'achat et d'installation.

ProTech IB
Division sciences du bâtiment

LE GÉNIE-CONSEIL AU SERVICE
DES COPROPRIÉTAIRES

ProTech IB est votre expert en génie du bâtiment et vous offre des solutions sur mesure pour tous vos besoins en génie-conseil.

COMPÉTENCES STRATÉGIQUES

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

EXPERTISE TECHNIQUE

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

SOLUTIONS INNOVATRICES

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

OPTIMISATION DES COÛTS

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



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

514 992-3537 | www.protechib.ca

ARGUS

PROBL MES...
Infiltrations d'eau?
Ma onnerie?
Calfeutrage?
(514) 624-6536

- Experts en consolidation, reconstruction de structures et parements de brique, pierre, b ton
- Solutions aux probl mes :
 - D'infiltrations d'eau - Tirage de joints
 - Vices de conctruction - Enduits protecteurs et tanch it
 - clatements et fissures - Calfeutrage de tr s haute qualit avec garantie
- R novations int rieures suite aux dommages caus s par infiltrations d'eau.
- Sp cialistes : difices en hauteur

Licence RBQ : 2543-4697-04

arguss@videotron.ca

ÊTES-VOUS AU COURANT?

Grâce à un programme de subvention (<http://vehiculeselectriques.gouv.qc.ca/particuliers/remboursement.asp>) offert par le ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, il a pu financer en partie l'achat et l'installation d'une borne de recharge dans son stationnement.

Entre-temps, ce même CA a demandé si d'autres copropriétaires dans l'immeuble voulaient eux aussi une borne. À la surprise générale, cinq ont dit oui. Aujourd'hui, le quart des copropriétaires qui y vivent sont désormais équipés pour accueillir une voiture électrique. Coût d'achat et d'installation pour chaque borne : 1000 \$, incluant le paiement de 650 \$ (pour chacun des six copropriétaires) afin de bonifier le panneau électrique.

Un autre copropriétaire qui roule en véhicule hybride, dont nous tairons le nom, a dû signer une convention pour utiliser une prise électrique de 120 volts. Cette prise doit normalement faire office de chauffe-moteur. Il a pu conclure ce pacte avec son syndicat, moyennant le paiement d'une somme qui correspond à ce que son véhicule consomme en électricité, chaque année.

Vide juridique

Cela dit, un flou juridique subsiste en copropriété à propos des bornes de recharge. La plupart des déclarations de copropriété n'ont rien prévu sur cette question. Cependant, ceux qui procèdent à leur réécriture peuvent y prévoir des dispositions sans équivoque.

Dans le règlement d'immeuble d'une déclaration de copropriété réécrite récemment, un syndicat de copropriétaires y a intégré la clause suivante : « Sur demande d'un copropriétaire, le syndicat procédera, aux frais dudit copropriétaire, à l'installation d'un équipement nécessaire au branchement d'une voiture électrique dans la partie privée du stationnement. Tout copropriétaire demeure responsable des frais et dommages liés à cette installation et son utilisation, et sera responsable du coût des réparations, du remplacement et/ou de la remise en état des lieux, si ces équipements devaient être enlevés. »

Un syndicat a le dernier mot

Ce type d'ajout à la déclaration de copropriété est en augmentation. « Toutes nos réécritures récentes comportent une clause comme celle-là, observe Raymond Hébert, avocat en droit de la copropriété au cabinet de Grandpré Joli-Coeur. Cela dit, si un syndicat de copropriétaires refuse d'accommoder le conducteur d'un véhicule électrique, on ne peut pas y faire grand-chose. C'est lui qui a le dernier mot, car actuellement, il n'existe aucune loi pour le forcer à aménager des bornes dans sa copropriété », indique Raymond Hébert.

Quoi qu'il en soit, tous ont intérêt à être favorables aux bornes de recharge, encore qu'il faille prendre le pouls des résidents d'un immeuble à ce sujet, pour connaître leur avis. « D'ici quelque temps, ces bornes deviendront un argument de vente pour tout copropriétaire », lance Raymond Hébert. Tôt ou tard, la voiture électrique sera plus qu'une tendance; elle redéfinira la norme. □

Un copropriétaire qui roule en voiture électrique est actuellement devant le tribunal contre son syndicat. Ce dernier lui réclame des milliers de dollars. L'objet du litige porte sur une prise électrique qu'il a utilisée pour recharger son véhicule. Il faut savoir que même si son syndicat lui interdisait cette pratique, le copropriétaire a quand même branché sa voiture dans ladite prise. Il se trouvait dès lors à être en infraction avec le règlement d'immeuble, qui stipule que toute utilisation d'une prise électrique à cette fin est passible d'une amende de 100 \$ par jour. Cette cause fera jurisprudence.

DES PROTECTIONS QUI RASSURENT LES ACHETEURS DE NOUVEAUX CONDOS!

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

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

LA GCR POSE DES ACTIONS CONCRÈTES

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

LA GCR VOUS PROTÈGE :

JUSQU'À
6 000 \$

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

JUSQU'À
50 000 \$

Remboursement des acomptes

JUSQU'À
300 000 \$¹

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

WWW.GARANTIEGCR.COM



GARANTIE
CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

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

Téléphone : 514 657-2333

Numéro sans frais : 1 855 657-2333

info@garantiegr.com



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

PROBLÈMES DE FENÊTRES?

Ne les remplacez pas!

La *Remise à neuf* **FENESTRA**TM

une alternative exceptionnelle
au remplacement

LE GROUPE 
FENESTRA

GROUPEFENESTRA.COM

514.993.3333

418.265.3330

819.328.3933

RBQ : 8293-2476-53

