

## RITZ-CARLTON

MONTRÉAL

LUXE ET  
RAFFINEMENT

SALON  
EXPOHABITATION

PAVILLON CONDO

SALON VILLAGE  
COPROPRIÉTÉ  
CONDOS SOUS  
SURVEILLANCE

## UNE EXPLOSION LITTÉRAIRE

Achat et vente d'un Condo  
Tout ce qu'il faut savoir

Code de la copropriété divisé  
Édition 2013

Droit et pratique  
de la copropriété  
par phases

Hiver 2014 - 4,95 \$



8 700085 683700



REJOIGNEZ-NOUS  
SUR FACEBOOK



## Rêver d'un monde meilleur

Dans les hautes sphères des univers abstraits règnent la sagesse, la vertu et le sens commun. Ces univers abstraits représentent l'inconscient qui caractérise notre cerveau, où la pensée voudrait bien faire les choses, mais se voit parfois entraînée dans un maelstrom d'idées noires. Il en résulte des couacs dommageables pour la copropriété. En d'autres termes, le genre humain est foncièrement bon, mais il subit l'influence du monde qui l'entoure et peut s'en inspirer pour déraiper allègrement sur une piste pavée de mauvaises intentions.

Où je veux en venir, me demanderez-vous? Et bien au comportement parfois individualiste de l'être humain, qui, pour diverses raisons, s'enferme dans son propre univers pour défier les droits collectifs. Pourtant, la règle du gros bon sens qui sommeille en nous devrait avoir préséance, à l'instar de la *Charte des droits et libertés de la personne*, qui trône au-dessus d'une déclaration de copropriété. Ainsi, les personnes handicapées n'épuiseraient pas leurs ressources physiques déjà hypothéquées, en raison de luttes âprement disputées pour faire valoir leurs droits devant le tribunal. Tous feraient les compromis qui s'imposent en pareille situation, et dans bien d'autres, inspirés par les valeurs fondamentales que sont la logique et la raison.

Dans son plus récent ouvrage qui paraîtra sous peu, *Achat et vente d'un condo Tout ce qu'il faut savoir*, l'avocat émérite Yves Joli-Coeur pose une question fondamentale aux éventuels acquéreurs de condos : sont-ils faits pour vivre dans un cadre résidentiel collectif? Cette question mérite que l'on y réfléchisse. En tant qu'éternel optimiste devant l'adversité, j'ose croire qu'un jour, tous les copropriétaires québécois vivront en harmonie, le cœur sur la main et empreints d'intentions nobles. C'est ce que j'appelle rêver d'un monde meilleur.

**François G. Cellier**  
Rédacteur en chef

## La mission du RGCQ

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

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

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

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada

## S O M M A I R E

- 03 **Éditorial**
- 04 **Résidences au Ritz-Carlton**  
Le seul projet dit de « marque » au Québec
- 06 **Droit et pratique de la copropriété par phases**  
L'œuvre d'un grand notaire
- 09 **Hypothèque légale de construction**  
Un privilège d'exception
- 12 **Condolegal.com franchit le cap des 10 000 membres**
- 13 **Le Liguori : l'ABC d'une assemblée de transition**
- 15 **Édition revue et bonifiée**  
Le Code de la copropriété divise
- 16 **Encadrement des gestionnaires de copropriétés**  
L'exemple de la Belgique
- 18 **Salon Village Copropriété à Bruxelles**  
Réflexion sur ce que doit être une copropriété modèle
- 21 **Planète Copropriété**  
Surélévation d'une copropriété :  
la voie de l'avenir en France
- 22 **Salon ExpoHabitation de Montréal et le Pavillon Condo**  
À découvrir du 6 au 9 février 2014
- 24 **Programmes des conférences du Pavillon Condo**
- 25 **Achat et vente d'un condo**  
Une décision importante, un livre pratique
- 27 **RGCQ-Montréal**  
Retour sur le colloque automnal
- 28 **RGCQ-Outaouais**  
Aperçu de livres traitant de la copropriété
- 30 **RGCQ-Québec**  
Réflexion sur les implications de la copropriété
- 31 **RGCQ-Provincial - Calendrier des activités**
- 32 **L'informatique au service de la copropriété**
- 35 **Gestion du fonds de prévoyance**  
Pourquoi consulter un spécialiste
- 37 **Règlement sur la qualité de l'eau des piscines**
- 38 **Novoclimat 2.0, régime d'épargne-retraite  
obligatoire et questions lors du renouvellement  
de l'assurance copropriété**
- 40 **Congédiement pour cause de célibat**
- 41 **Police d'assurance et bris de machinerie**
- 43 **Membres corporatifs**

## UN GRAND MILLÉSIME POUR LA COPROPRIÉTÉ



L'année 2014 est marquante à bien des égards. D'abord parce que ce millésime coïncide avec le 45<sup>e</sup> anniversaire du droit de la copropriété québécoise, créé en 1969 par le législateur. Dans les années 1960, cette formule d'habitation collective était encore une curiosité chez nous. Néanmoins, selon des recherches que j'ai menées récemment, le concept existe depuis un certain temps déjà. À preuve, le Code Napoléon a officiellement créé la copropriété en 1804. L'Europe a donc beaucoup plus de vécu que nous en cette matière.

Autre raison de se réjouir en 2014 : le RGCQ célèbre ses 15 ans d'existence. Cet organisme a été fondé en 1999 par une brochette d'individus dévoués, dont Jan Towarnicki et le soussigné, qui siégeons toujours au conseil d'administration, ainsi que feu Pierre César, Raymond Ouimet et Jean Caron. Pendant ces 15 années, nous avons réalisé d'innombrables choses, mais le meilleur est à venir!

En tant qu'ardent défenseur d'une saine gestion des immeubles en copropriété, le RGCQ a toujours honoré sa mission. La modification de l'article 1069 du *Code civil du Québec*, en 2002, en fut un bel exemple. Grâce à nos interventions auprès du ministère de la Justice du Québec, depuis ce temps, si un copropriétaire vendeur n'a pas payé toutes ses charges communes, la facture sera refilée à l'acheteur.

Une autre conséquence découlant des actions du RGCQ se matérialisera sous peu, à l'occasion d'une réforme législative attendue depuis longtemps, qui modifiera les fondements mêmes de la copropriété québécoise. Nous y avons consacré beaucoup d'énergie au cours des dernières années. Tous ces efforts se voient maintenant récompensés. Cette réforme a officiellement pris naissance en 2011, quand le gouvernement du Québec a créé le Groupe de travail sur la copropriété. Après avoir statué sur les dysfonctionnements de la copropriété, ce groupe a rédigé un rapport contenant des recommandations pour corriger la situation. Cela a conduit à la mise en place du Comité consultatif sur la copropriété, dont j'étais l'un des sept membres.

Ce comité a tenu les Journées de consultation publique sur la copropriété, à Montréal et à Québec en 2012, au cours desquelles des dizaines d'intervenants ont pu s'exprimer. Plusieurs ont fait remarquer l'importance d'ajuster la loi concernant le fonds de prévoyance, et l'urgence d'encadrer la pratique des gestionnaires de copropriétés. Nous avons ensuite émis nos recommandations, à la lumière des propos et commentaires colligés pendant ces journées. Mais entre-temps, il y a eu changement de gouvernement au Québec. Cela a quelque peu retardé le processus décisionnel sur cette réforme législative. Heureusement, le ministère de la Justice actuellement en place nous a finalement entendus, et nous saurons bientôt quelles sont ses intentions.

Je termine en soulignant l'ensemble de l'œuvre d'un grand notaire québécois, Serge Allard, qui a créé le concept des copropriétés par phases au Québec. Un article lui rend d'ailleurs hommage dans ce numéro. La présente édition du magazine *Condoliation* consacre également deux pages au Village Copropriété, qui s'est récemment tenu à Bruxelles, en Belgique. Une délégation québécoise y a notamment participé, dont je faisais partie, en vue d'échanger sur des sujets extrêmement profitables sur cette formule d'habitation dans la francophonie.

Tout compte fait, la copropriété québécoise n'est pas si différente de celle de la Belgique, voire de la France. Tous ses acteurs tentent d'y trouver leur compte, mais plusieurs obstacles empêchent parfois la création d'un cadre harmonieux, au sein duquel des solutions communes aux problématiques vécues devraient triompher. Il faudra encore du temps pour instaurer ce climat, car l'être humain est une créature difficile à apprivoiser. La règle du gros bon sens n'est jamais bien loin, mais encore faut-il avoir la sagesse d'en faire usage.

Yves Joli-Coeur, avocat émérite  
Secrétaire général du RGCQ



[www.rgcq.org](http://www.rgcq.org)

### BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

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

BEAU-FRÈRE À LOUER  
BENJAMIN MOORE & CIE LTÉE  
BÉTONEL  
CABINET DE GESTION DESORMIERS LAMY  
CENTRE CIEBO  
CONDO STRATÉGIS  
FUSION ÉNERGIE  
GESTION BAGDAD  
GESTION IMMOBILIÈRE WILKAR  
GESTION MELKOR  
GUMX  
PLOMBERIE INSTAL-PRÉCISION  
PORTES DE GARAGE NADEAU  
ZARATÉ + LAVIGNE ARCHITECTES

Le RGCQ tient à saluer chacun de ses nouveaux membres corporatifs, qui s'ajoutent à une association solide et dynamique comportant plus de 1000 membres actifs.

### REMERCIEMENTS

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

Le présent *Condoliation* a été imprimé à 12 000 exemplaires et est distribué à l'échelle provinciale (Montréal, Québec, Gatineau et Trois-Rivières).



## RÉSIDENCES AU RITZ-CARLTON

# Joindre les rangs d'une grande famille

Par François G. Cellier

Bijou patrimonial et véritable icône d'une grande chaîne hôtelière adulée dans le monde entier, le Ritz-Carlton Montréal a vécu une révolution en 2008, quand ses nouveaux propriétaires ont décidé d'ajouter un volet copropriété divisé au bâtiment. Vêtu de nouveaux atours qui en font une destination unique, l'immeuble accueille dorénavant 45 appartements en copropriété baptisés Les Résidences au Ritz-Carlton, au sein desquels cohabitent luxe et pragmatisme.

Le mot « classe » est, par définition, synonyme de qualité et de discrétion. Dans cet hôtel entièrement transformé règne à la fois l'opulence et la somptuosité, sans pour autant faire dans le bling-bling. Les appartements qu'il abrite couvrent une superficie variant entre 1200 et 8600 pieds carrés. Leur prix varie entre 1,5 et 15 millions \$. Le luxe a peut-être un prix, mais le sens des vraies valeurs, lui, n'en a pas. Et c'est justement ce que comptent perpétuer Groupe financier Mirelis et

Les Résidences au Ritz-Carlton représentent le seul projet dit de « marque » au Québec. Les acheteurs qui s'y sont installés créeront leur premier conseil d'administration prochainement. Comme dans d'autres immeubles acquis en copropriété, ils devront veiller à l'entretien du bâti, au moyen d'un fonds de prévoyance et d'un fonds de roulement.

Groupe Torriani, partenaires et promoteurs du projet Ritz-Carlton Montréal, Hôtel et Résidences, en accord avec la philosophie de cette institution emblématique séculaire.

### REPRENDRE DEPUIS LE DÉBUT

Au moment d'entamer la rénovation du bâtiment, les concepteurs ont réalisé qu'il valait mieux tout démolir et recommencer à zéro. Les systèmes mécaniques et électriques, la plomberie, l'isolation et les murs devaient être remplacés. Il faut savoir que l'immeuble, qui représente le premier Ritz-Carlton à avoir été construit sur la planète, date de 1912. « En retirant petit à petit les matériaux dont il était constitué, on a aussi réalisé qu'il avait été conçu selon des techniques avant-gardistes pour l'époque », relate Rucsandra Calin, directrice des ventes au Ritz-Carlton Montréal. À vrai dire, il faisait figure de référence en cette matière.

Cent ans plus tard, ses propriétaires ont reproduit le même scénario, en misant sur une qualité de construction sans compromis. Celle-ci a été confirmée par le siège social du Ritz, situé à Georgetown, Washington DC, qui a procédé aux inspections d'usage avant d'apposer son sceau sur le projet final. Les spécifications et exigences du nouvel hôtel se détaillent sur 1000 pages. Il en va de même pour les condos. En somme, l'immeuble respecte des paramètres de construction trois fois plus élevés que la norme en vigueur. Il s'inspire de la certification LEED sans en être officiellement accrédité.

Une fois les opérations de démantèlement terminées, il ne restait que le squelette du bâtiment ainsi que ses colonnes d'acier. L'entreprise Pomerleau a par la suite construit de nouveaux espaces stylisés, lesquels ont été dessinés par la firme

Provencher Roy + Associés architectes. La prémisse de départ consistait, notamment, à bâtir des condos dans une nouvelle aile qui s'est greffée au bâtiment, tout en la séparant physiquement de l'hôtel et des aires commerciales. Une étude de marché préalable avait révélé, sans équivoque, que les acquéreurs potentiels ne voulaient pas y être intégrés directement, en raison du va-et-vient incessant des touristes et usagers qui y circulent.

### LA VIE DANS UN PALACE

Au Ritz-Carlton Montréal, chacun des copropriétaires vit à la fois chez lui et dans une suite cinq étoiles en permanence. Un éventail de services est mis à leur disposition, dont certains sont inclus dans les charges communes annuelles ou à la carte. Ils disposent entre autres d'un traiteur pour leurs réceptions privées, d'un chef cuisinier personnel, de services aux chambres 24 heures, d'un portier et d'un service de valet. Une piscine couverte sur le toit leur est également accessible, sans compter des ascenseurs réservés, un bar, un restaurant et un gym.

Côté conception des appartements, il faut savoir que tous les planchers sont en marbre et en bois franc. Chaque chambre est pourvue d'une salle de bain. Les appareils électroménagers sont déjà installés, sans oublier une machine à café. Le flanc ouest de la bâtisse est constitué de murs-rideaux, ce qui n'empêche pas l'atteinte de normes d'insonorisation et d'isolation optimales. Les unités comportent des planchers radiants dans les cuisines et les salles de bain, ainsi qu'un balcon de type loggia, lui aussi muni d'une surface en pierre chauffante.

### REJOINDRE UNE GRANDE FAMILLE

Les résidents n'ont que leurs meubles et autres effets personnels à apporter. Les finitions intérieures



res sont incluses dans chacune des unités, par exemple des persiennes. De tous les concepts semblables imaginés dans d'autres Ritz-Carlton, celui de Montréal est considéré comme le nec plus ultra à plusieurs égards. Jusqu'à présent, plus de la moitié des appartements ont trouvé preneur. Ils ont presque tous été achetés par des gens d'affaires québécois qui y vivent. Rien à voir avec une clientèle d'investisseurs étrangers, qui auraient pu les acheter et les louer ensuite à des tierces personnes. Rien à voir non plus avec des gens vivant ailleurs dans le monde et qui désirent avoir un pied-à-terre à Montréal.

Tous les nouveaux résidents du Ritz Carlton Montréal se sont joints à une grande famille, laquelle partage des valeurs similaires aux leurs. Le notaire instrumentant dans ce dossier, Louis Dumont, associé au cabinet d'avocats et de notaires de Grandpré Joli-Coeur, veille à y faciliter leur intégration. « Il s'agit d'une clientèle avertie et chevronnée qui connaît le domaine de l'immobilier. Néanmoins, ce projet comporte des particularités nécessitant des explications beaucoup plus

poussées », précise Louis Dumont. En tant que notaire, pour bien exposer le concept aux acquéreurs, il faut maîtriser des connaissances pointues relatives aux déclarations de copropriété concomitantes.

Sans conteste, cette institution légendaire a jeté les bases d'une nouvelle tendance dans le domaine résidentiel, à savoir la mise en place d'appartements dont le prestige n'a d'égalé que leur qualité totale. Le Ritz-Carlton poursuit ainsi une tradition axée sur l'avant-gardisme, l'esthétisme à son plus haut niveau et un souci du détail hors du commun. À n'en point douter, ce concept représente le summum de la copropriété au Québec. ■

La transformation du Ritz-Carlton Montréal a coûté 250 millions \$.

Le notaire Serge Allard en a élaboré les déclarations de copropriété concomitantes, en collaboration avec M<sup>e</sup> Brian Salpeter, du cabinet Davies Ward Phillips & Vineberg.

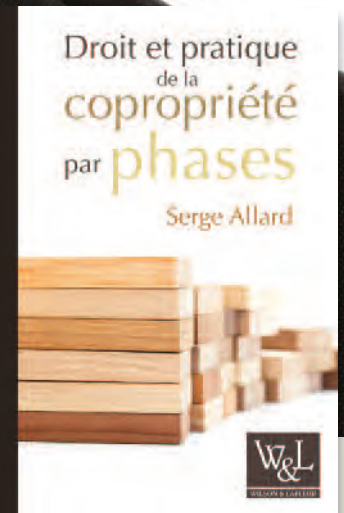


# PLUM

MOBILIER | DÉCORATION

DESIGNS ANTIQUES  
ET INDUSTRIELS DE MOBILIER

plummobilier.com  
514.962.2108



Serge Allard, notaire

## GENÈSE DES COPROPRIÉTÉS PAR PHASES

Par François G. Cellier

**Principal artisan du montage légal qui encadre les copropriétés par phases au Québec, le notaire Serge Allard est sur le point d'éditer un ouvrage qui en reprend l'essence même.**

Destiné à ses pairs, aux autres juristes et aux universitaires qui souhaitent analyser le concept dans les moindres détails, ce livre, intitulé *Droit et pratique de la copropriété par phases*, fera office de référence pour les décennies à venir.

Après plusieurs années consacrées à cogiter la bonne formule applicable au phasage en copropriété, Serge Allard a enfoncé le clou final qui a donné naissance, en 1996, au système généra-

lement appliqué au Québec en cette matière.

Unique au monde, ce système a permis la simplification d'un maillage pourtant complexe à priori. Tout le monde y trouve son compte, tant les constructeurs de copropriétés que leurs éventuels acquéreurs.

« Depuis le début des années 1980, d'autres notaires avant moi ont contribué à en jeter les bases », précise Serge Allard, qui explique, du

même souffle, que les copropriétés par phases sont constituées de plusieurs immeubles intégrés à un projet d'ensemble. En fait, les déclarations de copropriété y sont concomitantes, à savoir qu'elles « coexistent de manière durable et permanente ». Le concept était devenu nécessaire pour pouvoir, entre autres, baliser le partage d'équipements, par exemple un gym, une piscine, un stationnement extérieur ou souterrain.

## COMMENT ÇA FONCTIONNE?

Pour expliquer sommairement de quoi sont faites les copropriétés par phases, Serge Allard paraphrase l'ex-premier ministre britannique, Winston Churchill : « La démocratie n'est pas un bon système, mais nous n'en connaissons pas de meilleur. » Le phasage en copropriété n'est pas simple à comprendre et peut en exaspérer plusieurs, raison pour laquelle il faut déployer certains efforts pour en saisir la teneur. Mais une fois démystifié, tout devient clair et limpide.

En somme, on parle d'un régime juridique analogue aux copropriétés uniques, mais dont les constituantes s'imbriquent les unes aux autres à la manière d'un casse-tête. Au cœur du concept se trouvent plusieurs immeubles comportant, chacun, une déclaration de copropriété dite verticale, auxquels s'y greffe une autre de type horizontal régissant les parties communes à tous les immeubles. Dans une certaine mesure, une déclaration horizontale se compare avantageusement à la Confédération canadienne, qui est dirigée par un gouvernement central (fédéral). Autour de lui gravitent des provinces, qui disposent elles aussi de leurs propres juridictions et champs de compétence.

**Selon le notaire Serge Allard, les conflits en copropriété découlent, bien souvent, « d'une méconnaissance des lois » régissant ce mode d'habitation. Les choses seraient différentes si les syndicats de copropriétaires lisaient attentivement leur déclaration de copropriété, avant que ne surviennent les problèmes. Ils y verraient de ce fait des solutions applicables pour chacun d'eux.**

## PHASAGE AU RITZ-CARLTON

Hôtel de grand prestige s'il en est un, le Ritz-Carlton de Montréal a subi d'importantes transformations en 2008. Ses propriétaires y ont fait construire 45 appartements en copropriété, lesquels occupent le tiers des espaces intérieurs de l'immeuble. Ces unités luxueuses ont été intégrées à l'une des trois phases du concept, qui inclut dorénavant l'hôtel et des aires commerciales. Dans ce cas-ci, lesdites phases sont distinctes pour éviter, essentiellement, que tous se partagent les frais inhérents aux parties communes de l'ensemble du bâtiment. À titre d'exemple, il fallait éviter que les copropriétaires soient responsables des espaces communs propres à l'hôtel.

Admis à l'exercice du notariat en 1977, Serge Allard a amorcé sa carrière comme professeur et chargé de cours à l'Université Laval et à l'Université du Québec à Montréal (UQAM). En 1996, il a créé la méthode de copropriété par phases, selon la procédure des déclarations de copropriété concomitantes. Précisons que Serge Allard a exercé sa pratique notariale pendant cinq ans au cabinet d'avocats et de notaires de Grandpré Joli-Coeur, entre 2006 et 2010. Actuellement, il se consacre presque exclusivement à la recherche et au développement.

Parmi ses nombreux faits d'armes, il a élaboré le montage légal de plusieurs copropriétés par phases d'envergure, dont le Faubourg Boisbriand, les Résidences au Ritz-Carlton, les Sommets sur le Fleuve, l'Héritage du Vieux-Port, le Solano, le Vistal, le Square Angus, les Lofts Redpath, la Tour des Canadiens, Zuni et le Boisé Notre-Dame – Altitude 3045. Le 28 octobre 2011, la Chambre des notaires du Québec lui remettait une médaille d'honneur. Cette distinction visait à souligner une carrière remarquable consacrée à l'enseignement, à la recherche et à la pratique du droit de la copropriété.

« Il fallait à tout prix fragmenter ces trois groupes hétéroclites », explique Serge Allard, qui a élaboré le phasage du Ritz en collaboration avec M<sup>e</sup> Brian Salpeter, avocat du cabinet Davies Ward Phillips & Vineberg. Cependant, la section résidentielle et l'hôtel ont été unifiés à une marque (Ritz-Carlton), pour offrir aux copropriétaires une kyrielle de services payés à même les charges communes, dont un accès privilégié à un res-

## L'ŒUVRE DE TOUTE UNE VIE

« Hyperspécialisé » dans le montage de copropriétés par phases, Serge Allard tenait à laisser un héritage de son œuvre. Le livre dont il termine l'écriture, et qui sera édité par Wilson & Lafleur en février, fait un tour complet et détaillé de la question : il explique les origines du concept, comment celui-ci fonctionne et ce qu'il faut faire pour en permettre la cohésion. Outre la clientèle cible à laquelle il s'adresse, cet ouvrage devrait également trouver un écho favorable auprès des gestionnaires de copropriétés, ainsi qu'auprès des copropriétaires curieux.

« Mon livre se veut une synthèse de tout ce que j'ai observé et expérimenté dans ma pratique notariale », souligne Serge Allard, qui a travaillé sur des centaines de copropriétés. L'expérience ne s'achète pas, il faut la vivre et tirer les conclusions qui s'imposent. C'est exactement ce que fait ce document, en répertoriant l'ensemble des problématiques propres au montage d'une copropriété par phases, en les documentant et en prodiguant les conseils appropriés.

Si la recette est grosso modo la même d'un projet à un autre, il faut néanmoins comprendre les nuances et les subtilités propres à chacun d'eux. Idem pour la copropriété en général, qui représente une formule d'habitation collective profitable, mais dont la complexité légale requiert d'être bien comprise. Pour l'heure, elle représente, certes, le concept résidentiel de prédilection des Québécois. Il faudrait faire en sorte que cet engouement se perpétue, ce qui passera fort certainement, dans les années à venir, par une gestion plus rigoureuse du patrimoine bâti en copropriété. ■

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



**REGARDEZ ...**

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

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

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

**1.800.561.6560**

[www.monassurancecondo.com](http://www.monassurancecondo.com)





# L'IMPORTANCE DE LA PLUS-VALUE EN MATIÈRE D'HYPOTHÈQUE LÉGALE DE LA CONSTRUCTION

Par M<sup>e</sup> Annie Lefebvre,  
avocate, LL.M., de Grandpré Joli-Coeur

Le droit des intervenants de l'industrie de la construction, savoir les personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble, à l'inscription d'une hypothèque légale constitue un privilège d'exception. En effet, cette hypothèque est prédominante car en cas de défaut et, ultimement, la vente de l'immeuble, l'intervenant de la construction pourra être payé en priorité avant même le créancier hypothécaire du copropriétaire!

Les syndicats de copropriétaires ainsi que les copropriétaires individuellement doivent demeurer aux aguets lorsque des travaux de construction et de rénovations sont effectués et ce, tout particulièrement lorsque les travaux doivent être recommencés parce qu'ils étaient déficients. En d'autres termes, l'intervenant de l'industrie de la construction pourrait perdre son droit à l'hypothèque légale si ses travaux devaient être refaits parce qu'entachés de malfaçons, si les travaux ont été effectués en contravention avec une réglementation applicable ou bien si l'entrepreneur a causé des dommages à l'immeuble de son client.

## IL CONVIENT D'ABORD D'ÉCLAIRCIR CERTAINES NOTIONS JURIDIQUES.

Dans un premier temps, il est bon de rappeler qu'en matière de copropriété divise, l'hypothèque légale de la construction grèvera les unités privatives d'un immeuble jusqu'à concurrence de la valeur relative des fractions ou suivant toute autre proportion prévue.

Dans un second temps, l'hypothèque légale de la construction doit impérativement être publiée sur l'unité de copropriété au plus tard 30 jours après la date de fin des travaux. Il faut rappeler sur cette question que la jurisprudence a confirmé la présence d'une seule date de fin des travaux pour l'ensemble de l'immeuble.

Dans un dernier temps, une des conditions essentielles donnant ouverture à l'hypothèque légale de la construction est la présence d'une plus-value. La plus-value est définie comme étant l'augmentation de la valeur de l'immeuble qui découle directement des travaux qui ont été exécutés. Or, il existe une présomption à l'effet qu'il suffit de prouver que des travaux ont réellement eu lieu afin de faire présumer la présence d'une plus-value. Par contre, il est possible de contester cette plus-value.

Ceci dit, que se passe-t-il lorsque les travaux de l'entrepreneur doivent être repris parce que mal faits à l'origine? On peut certainement faire valoir un argument à l'effet que les travaux n'ont apporté aucune plus-value et, conséquemment, que l'entrepreneur n'a pas droit à l'hypothèque légale.

Plusieurs décisions jurisprudentielles ont apporté un éclairage fort intéressant sur cette question. Dans l'affaire *9131-4062 Québec inc. (Puisatiers Eau-Pro inc.) c. Jolin*, il fut décidé qu'un puits ne respectant pas certaines exigences de nature réglementaire n'apportait pas de plus-value à un immeuble. Conséquemment, l'entrepreneur n'a pu exercer son droit afin d'obtenir le délaissement forcé de l'immeuble et, ultimement, l'hypothèque légale de la construction a dû être radiée. [EYB 2009-159840 (C.Q.)].

Le même principe a été appliqué dans l'affaire *9062-1640 Québec inc. c. Paquet* où les travaux effectués par l'entrepreneur sur le terrain de son client

avaient été faits en contravention avec la législation applicable en matière d'environnement. Par conséquent, le tribunal a jugé que non seulement les travaux n'avaient apporté aucune plus-value, mais que ceux-ci avaient nécessité des travaux afin de remettre les terrains en état. Par conséquent, l'hypothèque légale de la construction a été radiée. [EYB 2012-207342 (C.S.)]

Enfin, dans l'affaire *Maçonnerie Demers inc. c. Génivar Construction inc.*, il fut jugé qu'un entrepreneur n'avait pas droit à l'hypothèque légale de la construction puisque les travaux de son sous-traitant avaient causé des dommages à l'immeuble de son client. Dans cette décision, le sous-traitant de l'entrepreneur avait endommagé une quantité importante de pièces d'aluminium lors du nettoyage de la maçonnerie de l'immeuble et le client avait dû procéder au remplacement de celles-ci. Considérant l'absence de plus-value, laquelle est une condition préalable à l'existence de l'hypothèque légale de la construction, la radiation de l'hypothèque légale a été ordonnée par le tribunal. [EYB 2008-134345 (C.S.)]

En terminant, il faut noter qu'un syndicat de copropriétaires ou un copropriétaire individuellement pourrait également demander, en plus de la radiation de l'hypothèque légale, des dommages-intérêts ainsi que les frais de radiation suivant l'inscription illégale et abusive d'une hypothèque légale et les troubles et inconvénients qui s'en sont suivis. Dans la décision *Godler c. Bélanger*, le tribunal a octroyé au demandeur la somme de 4000 \$ en dommages, en plus des frais de radiation, puisqu'une hypothèque légale de la construction avait été publiée à l'encontre de son immeuble par une société avec qui il n'avait jamais fait affaire et dont le contrat ne lui avait pas été dénoncé. Cette hypothèque avait de plus été inscrite plus de 30 jours après la date de fin des travaux et l'entrepreneur n'était même pas titulaire d'une licence de la Régie du bâtiment! [EYB 2005-89238 (C.S.)].

Sur une note plus pratique, il convient de rappeler aux futurs acheteurs en copropriété de toujours vérifier la présence d'hypothèques légales de la construction sur l'unité de copropriété tant désirée et, surtout, vérifier plus particulièrement si des travaux ont récemment été effectués ou bien si certains travaux sont en cours, tant sur les parties communes que privatives. Dans ces cas, il est recommandé d'obtenir du vendeur une preuve que les entrepreneurs en construction ont été dûment payés et de voir, au besoin, s'il y a lieu d'effectuer une retenue sur le prix de vente de l'unité. ■



**Danielle Macpherson**  
Présidente

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



**Fitzback**  
S E R V I C E S

**Michel Fitzback**  
Gestionnaire  
michel@fitzbackservices.com

3269, Émile-Journault, Montréal, Québec H1Z 1T9  
Tel: 514-334-4114 • Fax: 514-221-4188  
www.fitzbackservices.com

# Otonom / solution

Pour une vraie alternative  
d'efficacité de paiements

Déjà utilisé par  
des milliers  
de copropriétaires!

## Une solution simple pour le paiement des frais de condos

- Sans achat de logiciel pour les syndicats autogérés
- Compatible avec les logiciels spécialisés pour les gestionnaires et réputée pour sa grande efficacité pour la gestion multicomptes

fier partenaire du



1 855 OTONOM1 ::: 1 855 686 6661

info@otonomsolution.com

**OtonomSolution.com**

# Condolegal.com MAINTENANT 10 000 MEMBRES !



Le site Condolegal.com a franchi une nouvelle étape récemment, en dépassant le cap des 10 000 membres. Ce plateau a été atteint en un peu plus de trois ans seulement, après que ses administrateurs aient remis les compteurs à zéro le 6 avril 2010. En mars de la même année, ce portail avait cumulé 13 000 inscriptions échelonnées sur 11 ans, soit depuis sa création en 1999. C'est donc dire que l'intérêt des internautes pour la copropriété s'est apprécié considérablement ces dernières années.

Probablement le site Web québécois le plus complet traitant de façon vulgarisée du droit de la copropriété, Condolegal est alimenté en information par des professionnels aguerris, notamment des avocats et des notaires qui œuvrent pour le cabinet de Grandpré Joli-Coeur. On y trouve de tout: fiches pratiques, chroniques, actualités, information technique touchant le cadre légal régissant la copropriété, pour ne citer que ces exemples. Créé en 1999 par l'avocat émérite et associé principal du cabinet, Yves Joli-Coeur, ce site comporte une quantité colossale d'information pertinente.

Véritable précurseur d'une tendance qui se confirme aujourd'hui, comme en font foi les centaines de clics hebdomadaires recensés sur ce portail, Condolegal est sans conteste devenu

la référence en ce qui a trait aux paramètres généraux du droit de la copropriété au Québec. Au cours des mois et des années à venir, il ne serait pas étonnant que le nombre d'abonnements au site continue de s'accroître, alors que le rythme d'adhésion actuel connaît une croissance qualifiée de phénoménale. ■

**BETONIKA**

LA référence en réfection durable!

Rapide,  
sécuritaire,  
silencieux,  
efficace.

L'Équipement idéal  
pour une opération qui a du mordant!

[www.betonika.ca](http://www.betonika.ca)  
info@betonika.ca  
T. 450 651-0300  
F. 450 651-0107

REQ 5670-6930-01



Passation  
des pouvoirs  
en copropriété

# La belle histoire du Liguori

**Moment charnière et capital pour toute copropriété qui se respecte, la passation des pouvoirs du promoteur aux copropriétaires donne parfois lieu à des situations cocasses.**

Par François G. Cellier

L'assemblée de transition qui permet d'effectuer ladite passation se déroule habituellement dans une copropriété, mais s'il y a absence de salle communautaire, il faut alors prévoir un plan B.

La copropriété baptisée Le Liguori a vécu un scénario particulier récemment, car son syndicat a dû procéder au transfert de l'administration dans l'ancienne église Saint-Alphonse-D'Youville. « J'étais installé sur son autel pour présider l'événement », de dire Ludovic Le Draoullec, avocat en droit de la copropriété au cabinet de Grandpré Joli-Cœur. Ce qui ne l'a pas empêché d'appliquer, religieusement, les dispositions légales propres aux assemblées de transition.

« Dans un passé récent, je me suis déjà retrouvé dans un garage en mode "apportez votre chaise", où j'y ai présidé un événement similaire, voire au fond d'un restaurant italien qui m'a fait perdre la voix, et même derrière le comptoir d'une cuisine située dans un bureau de vente », d'ajouter Ludovic Le Draoullec, dont les services sont souvent requis

par les promoteurs et administrateurs afin de préparer les documents nécessaires pour ces assemblées, et y assister.

## **QUAND SURVIENT LA PASSATION DES POUVOIRS?**

« La publication d'une déclaration de copropriété donne naissance à une copropriété », rappelle Ludovic Le Draoullec. Le promoteur, qui peut en assumer l'administration provisoire ou la confier à une tierce partie, en son nom, peut dès lors commencer à signer des actes de vente. Une quote-part est accolée à chaque partie privative, aussi appelée valeur relative d'une fraction. Cette quote-part établira le pourcentage alloué à chacun des copropriétaires sur les parties communes, et servira notamment à calculer leur contribution aux charges communes.

Dès que la somme des quotes-parts des unités invendues par le promoteur chute en deçà de 50 %, l'administrateur provisoire doit dès lors convoquer

une assemblée de transition pour qu'un nouveau conseil d'administration soit élu. Il doit la tenir dans les 90 jours suivant la perte de sa majorité à l'assemblée des copropriétaires (article 1104 C.c.Q.).

## **UNE DATE MÉMORABLE**

Le 16 septembre 2013 à 17 h 20, la quatrième et dernière porte de l'église Saint-Alphonse-D'Youville s'est ouverte. Une heure plus tard, l'endroit était bondé, comme à l'époque des grandes messes au Québec, pour que s'amorce la passation des pouvoirs du Liguori. L'objectif visait à lui permettre un bon démarrage pour assurer son avenir et sa pérennité. L'assemblée de transition s'est déroulée sans tumulte et dans le respect mutuel. « Notre présence a permis une tranquillité d'esprit au promoteur, puisque nous garantissons la remise des documents requis à chacun des copropriétaires, lesquels ont été rigoureusement identifiés », de relater Ludovic Le Draoullec.

Pendant cette assemblée, tous les éléments prévus à l'ordre du jour ont été scrupuleusement abordés. Ils ont également fait l'objet d'une retranscription au moyen d'un procès-verbal à la fois succinct, complet et révisé.

« Les choses se sont passées d'une manière plus qu'admirable, ce qui m'a agréablement surpris. Certaines personnes auraient aimé que le processus aille plus vite, mais dans l'ensemble, tous ont porté une attention particulière à cette transition », d'évoquer Michael Chetboun, cofondateur de l'entreprise en gestion immobilière Sequoia qui a été nommée gestionnaire du Liguori par le syndicat. Mais avant que Sequoia n'entre en scène, le premier budget annuel avait déjà été établi. « Le montant alloué était un peu trop bas, n'empêche, à la fin de l'année financière, le promoteur (Groupe Immobilier Van Houtte) a payé la différence qui s'est élevée à environ 40 000 \$ », d'ajouter Michael Chetboun. Le syndicat a ainsi pu amorcer un nouvel exercice financier sans déficit.

La présence d'un juriste a été profitable aux copropriétaires pendant l'assemblée, car bien qu'il doive demeurer impartial en toute circonstance, il a quand même pu leur exposer certains principes inhérents à la vie en copropriété et y démythifier des réglementations complexes, par exemple en ce qui a trait aux assurances, au fonds de prévoyance et aux formalités inhérentes à l'assemblée elle-même. Tout comme l'administrateur provisoire l'avait fait précédemment, ses successeurs devront à leur tour veiller à l'entretien et à la conservation de l'immeuble, administrer les parties communes et voir à l'application des dispositions prévues dans sa déclaration de copropriété, dont celles relatives au règlement d'immeuble.

### UN TRAVAIL MÉTICULEUX

Les assemblées de transition sont préparées avec minutie pour éviter les erreurs. À titre d'exemple, l'avis de convocation comprend certaines formalités et inclut un ordre du jour détaillé, sans compter des pièces maîtresses indispensables. En outre, un registre des copropriétaires est soigneusement préparé, lequel doit recenser tous les actes de vente et les noms qui s'y rattachent, pour permettre l'envoi d'avis de convocation aux bonnes personnes. Un registre des présences est aussi élaboré, dans lequel les quotes-parts de chacune des parties privatives sont comptabilisées.

### L'IMPORTANCE DU GESTIONNAIRE DE COPROPRÉTIÉ

Pendant l'assemblée de transition, plusieurs copropriétaires ont demandé quel était le rôle d'un



**Le Liguori est une réalisation de Sogedim, en partenariat avec Groupe Immobilier Van Houtte. Construit sur le boulevard Crémazie, à Montréal, il compte huit étages qui logent 208 unités, ainsi qu'un stationnement souterrain (178 places) aménagé sur deux niveaux. Le Liguori fait partie intégrante du nouveau Quartier V (pour Villeray), où se trouvent, entre autres, l'ancienne église Saint-Alphonse-D'Youville et l'ex-monastère des pères de la Rédemption. Le Liguori représente la portion résidentielle neuve du site. Elle pourrait éventuellement être entourée de bureaux commerciaux et en coopérative, sans compter des logements sociaux, qui seraient construits dans les bâtiments existants.**

gestionnaire. « Nous leur avons expliqué que nos tâches étaient multiples, par exemple sur le plan administratif, notre firme perçoit les charges communes auprès des copropriétaires, paie les factures, prépare le budget annuel et veille à la saine gestion financière du syndicat, pour ne nommer que celles-là », précise Michael Chetboun, MBA et détenteur d'une maîtrise en économétrie. Il travaille avec deux associés, soit Benjamin Remia,

bachelier en droit de l'Université McGill, ainsi que Carolane Daignault, ingénieure.

Avant de retenir ses services, Groupe Immobilier Van Houtte a voulu s'assurer que Sequoia était assez solide pour gérer adéquatement Le Liguori. Deux rencontres ont eu lieu entre les deux parties, au cours desquelles le promoteur cherchait à connaître le degré d'expérience de l'entreprise, particulièrement en ce qui a trait aux nouveaux projets, qui diffèrent des copropriétés existantes. « Le promoteur ne voulait pas seulement un gestionnaire, mais aussi une équipe derrière lui », d'expliquer Michael Chetboun, dont l'entreprise compte 18 employés.

#### La passation des pouvoirs d'une copropriété doit notamment inclure les documents qui appartiennent au syndicat, par exemple, sans limiter la généralité de ce qui précède :

- les livres, comptes et pièces justificatives qui concernent la copropriété;
- les registres contenant le nom et l'adresse de chaque copropriétaire et de chaque locataire;
- les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration;
- les états financiers;
- la déclaration de copropriété;
- les copies de contrats auxquels le syndicat est partie;
- une copie du plan cadastral;
- les plans et devis de l'immeuble bâti;
- les garanties de tout équipement;
- tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat.

### INDISPENSABLE ET VITAL

Le démarrage d'une copropriété est déterminant pour la suite des choses. Ignorer cette réalité risque d'entraîner des dérapages dont un syndicat pourrait se remettre difficilement. La passation des pouvoirs se veut une reddition de comptes du promoteur, qui doit notamment faire état des activités financières qu'il a entreprises pendant son administration. De leur côté, les nouveaux administrateurs auront intérêt à savoir quoi lui demander, autrement, plusieurs pièces du casse-tête risquent d'être manquantes. Il en résultera forcément un départ chaotique, alors qu'en revanche, un service d'accompagnement mené par des juristes compétents fera la différence.

Pour en savoir plus sur les services d'accompagnement offerts par le cabinet d'avocats et de notaires de Grandpré Joli-Coeur, communiquez avec ses bureaux au numéro de téléphone suivant : 514 287-9535. ■

# CODE DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE 2013

## UN OUVRAGE COLOSSAL

Par **François G. Cellier**

Véritable démonstration de rigueur et de recherche qui prend sa source dans la résilience, la nouvelle mouture du Code de la copropriété divise en met plein la vue. Préparé par deux juristes chevronnés dans ce domaine, soit les avocats Yves Papineau et Yves Joli-Coeur, il contient 960 décisions se rapportant à cette formule d'habitation depuis sa création, au Québec, en 1969.

« Il a fallu des mois de travail pour produire cet ouvrage colossal », assure l'avocat Serge Abud, qui a étroitement collaboré à sa rédaction. En comparaison, l'édition précédente (publiée en 2007) comportait 465 décisions. Plusieurs d'entre elles représentent, à leur façon, des maillons sensibles en matière de jurisprudence portant sur la copropriété, dont celle qui a consacré la notion élargie de destination, en opposition à la définition dite « restrictive ».

### RECHERCHE SIMPLIFIÉE

Le livre comprend aussi une table de jurisprudence simplifiée. Auparavant, la partie demanderesse était identifiée par le nom d'un syndicat de copropriétaires, dont l'appellation pouvait varier d'une cause à une autre. « Il était laborieux de trouver celle recherchée », de dire Serge Abud. Dans cette nouvelle édition, il se trouve une table traditionnelle, mais aussi une autre où les syndicats, en tant que parties demanderesses, seront classés en ordre alphabétique.

À titre d'exemple, la décision *Syndicat des copropriétaires du Bief des Seigneurs*, tour « D » c. *Klein* sera répertoriée parmi celles commençant par la lettre B. Les mots Bief des Seigneurs y seront inscrits en caractères gras. Autre exemple : la décision *Syndicat des condos Le Girardin c. 9070-2473 Québec inc.* a été classée parmi celles commençant par la lettre G, sans qu'il soit tenu compte de l'article Le, qui est contenu dans l'élément distinctif de cette dénomination sociale. Seul le mot « Girardin » apparaîtra en caractères gras.

Sans l'ombre d'un doute, cet ouvrage favorisera la diffusion et la compréhension des principes juridiques pertinents tels qu'établis par la jurisprudence et les auteurs de doctrine. Outre le chapitre du *Code civil du Québec* traitant spécifiquement de la copropriété divise, d'autres articles extraits du *Code civil* et de lois connexes à la copropriété sont répertoriés. Ils se distinguent par des commentaires du ministre de la Justice, le cas échéant, des références à d'autres lois, des citations et résumés jurisprudentiels ainsi que des références doctrinales allant jusqu'au 1<sup>er</sup> septembre 2013.



### HISTOIRE OBLIGE

Comme dans l'édition de 2007 et par souci d'exhaustivité, les auteurs ont maintenu l'inclusion des dispositions pertinentes du *Code civil du Bas-Canada*, en vigueur entre 1969 et le 31 décembre 1993. Leur consultation donnera des perspectives enrichissantes sur le plan historique, plus particulièrement quant à l'évolution du droit québécois portant sur la copropriété divise.

Toujours en vue de faciliter la consultation de leur ouvrage, les auteurs ont aussi opté pour l'intégration, dans une seule section, de l'ensemble des articles pertinents du *Code civil du Québec* touchant la copropriété. Dans les versions précédentes, les articles 1038 à 1109, qui sont consacrés à la copropriété divise, étaient classés séparément et se trouvaient au début de l'ouvrage dans une section autonome. Toujours pour des raisons pratiques, le format du nouveau Code de la copropriété divise sera plus compact, et la taille des caractères diminuera légèrement par rapport aux éditions antérieures. Également, cette nouvelle édition sera offerte en version électronique mise à jour.

Les acquéreurs du Code de copropriété divise 2013 obtiendront, en un coup d'œil, les réponses à leurs questions. Ils pourront aussi s'orienter aisément vers les décisions qui font autorité, voire vers des textes doctrinaux, si cela s'avérait nécessaire. Destiné aux praticiens du droit et autres intervenants évoluant en copropriété divise, cet ouvrage synthétise le droit québécois dans un secteur résidentiel en plein essor chez nous. ■



**Yves Albert Desjardins, FCPA, FCA**  
Associé, Taxes indirectes  
Tél : (514) 840-2123  
Cell : (514) 952-2176  
ydesjardins@kpmg.ca

**Marie-Ève Côté, M.Fisc.**  
Directrice principale, Taxes indirectes  
Tél : (514) 840-2217  
mcote@kpmg.ca

KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L.  
Tour KPMG  
Bureau 1500  
600, boul. de Maisonneuve Ouest  
Montréal (Québec) H3A 0A3

KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. société canadienne à responsabilité limitée.



## ENCADREMENT DES GESTIONNAIRES DE COPROPRIÉTÉS

# L'exemple de la Belgique

Depuis septembre 2013, les syndicats de copropriétés belges sont tenus de fournir la liste des immeubles qu'ils gèrent. Ainsi, en cas de radiation, les copropriétés concernées en seraient avisées par l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI).

Par **François G. Cellier**

Forte d'un organe qui encadre les syndicats de copropriétés, soit l'équivalent des gestionnaires de copropriétés chez nous, la Belgique a trois foulées d'avance sur le Québec en cette matière. Créé en 1995, l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI) réglemente leur travail, en plus de choisir ses membres en vertu de critères rigoureux. N'est pas agent immobilier qui veut en Belgique, une profession qui regroupe les syndicats de copropriétés, les courtiers immobiliers et les administrateurs de biens. Ceux qui ne font pas partie de l'IPI sont exclus de la profession.

Depuis presque vingt ans déjà, la Belgique s'est attaquée au laisser-aller en gestion de copropriété. Elle a balisé les pratiques propres à cette profession pour éradiquer l'amateurisme, tout en réduisant les risques de fraudes semblables à celles parfois commises au Québec. À titre d'exemple, l'an dernier, un syndic a été emprisonné pendant une semaine pour avoir dérobé des centaines de milliers d'euros dans plusieurs copropriétés. Les autorités voulaient s'assurer qu'il n'irait pas en soulager d'autres. Il a évidemment été radié de l'IPI et fait face à plusieurs poursuites au civil.

Force est d'admettre que l'IPI a porté ses fruits. Mieux encore, il continue de prendre du galon dans un objectif d'amélioration continue. « Dans notre pays, la profession d'agent immobilier se dirige vers une plus grande transparence et un professionnalisme accru », confirme Yves Van Ermen, président de l'IPI. L'un des faits saillants dans l'histoire de cet organisme est survenu le 11 février 2013, date d'entrée en vigueur de la Loi organisant la profession d'agent immobilier. Depuis ce jour, les courtiers immobiliers et les syndicats de copropriétés ont été scindés en deux entités distinctes. En outre, sur le plan disciplinaire, les plaignants sont désormais informés des décisions rendues à l'égard d'un membre, et ils pourront en faire la publicité s'ils le désirent. La Loi prévoit également une nouvelle sanction, soit la formation obligatoire imposée aux agents dont les compétences sont à parfaire.



Yves Van Ermen

Chaque année, l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI) reçoit environ 1000 plaintes – dont une majorité concerne les syndicats de copropriétés (gestionnaires de copropriétés au Québec) – et il rend plus de 400 décisions. En 2011 et en 2012, la Chambre francophone et la Chambre néerlandophone de l'IPI ont chacune sanctionné 250 membres, lesquels n'avaient pas d'assurance responsabilité professionnelle.

### Du sérieux

L'IPI ressemble à l'Ordre des administrateurs agréés du Québec (l'Ordre des ADMA), qui souhaite pouvoir éventuellement rassembler les gestionnaires de copropriétés sous son égide. Comme tout organisme qui veille à la protection du public, l'IPI ne badine pas avec les règles. Depuis sa création, il n'a pas hésité à servir des avertissements quand il le fallait, à blâmer et à suspendre des membres pendant un certain temps, voire à les radier quand ils ne se sont pas conformés au code de déontologie. En 2012, seulement, l'IPI a radié 104 membres, dont plusieurs étaient des syndicats de copropriétés. Il a également suspendu 155 personnes, en a blâmé 40 et a procédé à 53 acquittements. Pendant cette même année, il y a eu baisse du nombre de plaintes à l'égard des agents immobiliers.



L'IPI dispose d'un service appelé Dépistage pour débusquer les « agents illégaux », soit ceux qui pratiquent la profession sans en être membres. Il est parfois difficile de les repérer, à cause des syndicats bénévoles – l'équivalent des administrateurs de copropriétés au Québec – qui sont en droit de se proclamer syndic de copropriété. La plupart du temps, les agents illégaux sont démasqués grâce aux plaintes formulées par des agents immobiliers et des tiers, ainsi que par le travail de détectives privés qui enquêtent dans le milieu.

## Réclamé à l'unisson

L'IPI a été créé en 1995. Sa mise en place répondait ainsi aux souhaits exprimés par diverses associations professionnelles belges, qui la réclamaient depuis plusieurs années déjà. Pour pouvoir en devenir membre, il faut obtenir au minimum un BAC + 3, passer un test d'aptitude et suivre un stage d'un an, au terme duquel les candidats sont soumis à un examen d'entrée. Selon certains observateurs, cette diplomation est insuffisante et devrait être rehaussée. L'IPI compte dans ses rangs plus de 9000 membres. Avant sa création, il n'existait aucune mesure de contrôle pour encadrer le travail des agents immobiliers, une profession qui inclut notamment les syndicats de copropriétés, soit l'équivalent des gestionnaires de copropriétés chez nous.

« Nous nous sommes rendu compte, au fil du temps, que les gens pris en défaut n'étaient pas nécessairement malhonnêtes, mais présentaient des lacunes en termes de compétences », lance Yves Van Ermen, président de l'IPI. « Un syndic peut avoir mal géré une copropriété sans pour autant être un escroc. Il ne faut pas confondre faute déontologique avec faute professionnelle », explique pour sa part Serge Robert, l'un des trois membres effectifs de la Chambre exécutive francophone à l'IPI.

## S'attaquer au blanchiment d'argent

La Belgique est très active en matière d'actions déployées pour contrer le blanchiment d'argent. Néanmoins, au cours des prochaines années, le gouvernement de ce pays entend frapper encore plus fort et partout, y compris chez les agents immobiliers, dont elle cible déjà les syndicats depuis 2004. « En incluant les avocats, les agents immobiliers figurent parmi ceux qui collaborent le moins à la lutte contre le blanchiment d'argent », estime la Cellule de Traitement des Informations Financières (CTIF).

## Gare aux syndicats fraudeurs

S'il le veut, un syndic de copropriété belge peut, tout comme un gestionnaire de copropriété québécois, vider tous les comptes des syndicats pour qui il travaille. Les détournements de fonds prennent également d'autres formes, comme en fait foi ce système de type Ponzi qui fut orchestré par un syndic de copropriété belge. Le pot aux roses a été découvert l'an dernier : quand une copropriété avait besoin d'argent pour remplacer des parties communes arrivées à échéance, le syndic en question pigeait dans d'autres fonds de prévoyance.

Pour bonifier sa croisade visant à prévenir les transactions impliquant de l'argent sale, il y a eu « renforcement, en 2012, des limitations en matière de paiement en espèces », relate un numéro du magazine *IPI News*, édition 2013. Actuellement, les acomptes payés en cash peuvent atteindre 5000 euros, s'ils ne dépassent pas 10 % du montant total d'une transaction immobilière. Dès 2014, il deviendra interdit de « payer comptant les biens immobiliers ».

Dorénavant, les agents immobiliers doivent s'attendre à faire l'objet de contrôles plus sévères. En cas d'entorses aux règles, les amendes pourront atteindre jusqu'à 1,25 million d'euros. Ouf! L'État belge veut ainsi contribuer à combattre le blanchiment d'argent destiné à financer la criminalité, par exemple le terrorisme. Et dans une perspective plus large, il veut s'assurer que les transactions immobilières, sous toutes leurs formes, seront marquées du sceau de la probité et de l'intégrité. ■



**LRV notaires s.e.n.c.r.l.**  
VOS CONSEILLERS JURIDIQUES

- ▶ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL
- ▶ DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ DIVISE ET INDIVISE
- ▶ CONVENTION D'INDIVISION
- ▶ CONVERSION D'IMMEUBLE LOCATIF EN COPROPRIÉTÉ
- ▶ SERVICE D'ACCOMPAGNEMENT POUR SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

**SAINT-JÉRÔME**  
100, RUE DE LA GARE  
450 432-4134 / 1 800 432-8674

**TERREBONNE**  
3215, BOUL. DE LA PINIÈRE, BUREAU 101  
450 416-3206 / 1 866 416-3206

WWW.LRVNOTAIRES.COM



Une production  
le petit THÉÂTRE de Montréal

**LA GRANDE SORTIE**

du 28 janvier au 22 février 2014

514 844-1793  
rideauvert.qc.ca

Théâtre du Rideau Vert



## VILLAGE COPROPRIÉTÉ À BRUXELLES

# La Capitale européenne entre dans la danse

Par François G. Cellier

Bruxelles s'est récemment jointe à la communauté internationale des copropriétés francophones, du 18 au 20 octobre dernier, en y présentant le premier salon Village Copropriété de son histoire portant sur ce mode d'habitation. À l'instar du Québec et de la France, la Belgique a voulu amorcer une réflexion sur ce que devrait être une copropriété modèle et exemplaire, à la lumière de réalités qui lui sont propres.

L'événement se tenait dans le cadre du Salon Énergie. Une brochette de délégués québécois, français, belges, hollandais et italiens s'y sont donné rendez-vous pour débattre et échanger sur divers sujets. Jean-Pierre Lannoy, syndic de copropriété belge et créateur du Village Copropriété, a animé trois journées riches en information, lesquelles ont été marquées par le dynamisme et l'effervescence. « Il s'agissait d'une première pour Bruxelles, et je dois dire que dans les circonstances, nous avons atteint nos objectifs. Et de loin! » confirme Jean-Pierre Lannoy.

Les visiteurs ont été nombreux à participer à cette grande danse automnale sur la copropriété. Près de 2000 personnes sont venues expressément rencontrer des organismes clés dans ce pays, par exemple l'Association belge des syndics et administrateurs de biens (ABSA), dont Jean-Pierre Lannoy est le secrétaire général, le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC), ainsi que l'association Planète Copropriété et Planète surélévation valorisation du patrimoine immobilier, administrées par l'avocat



*La délégation québécoise au Salon Village Copropriété, qui s'est tenu à Bruxelles en octobre dernier, était constituée de Benjamin Remia, gestionnaire de copropriété associé chez Sequoia, Clément Beauchesne, directeur exécutif du RGCQ, Sonia Beauchemin, présidente de Gestion Sovica, Éric Deslauriers (CPA CMA) associé chez SolutionCondo, Serge Allard, notaire, Jacques Dorais, notaire, Carolane Daignault, ingénieure et associée chez Sequoia, Yves Joli-Coeur, avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, ainsi que Michael Chetboun, cofondateur de l'entreprise Sequoia.*

parisien en droit de la copropriété, Olivier Brane. Ces mêmes visiteurs ont également pu entendre des conférenciers triés sur le volet. La salle où ils ont discoursé affichait complet la plupart du temps. Elle pouvait accueillir 140 personnes.

### Qu'est-ce que la copropriété exemplaire?

« En France, les copropriétés exemplaires sont celles qui performant sur le plan énergétique, et dont la gouvernance se déroule dans un climat harmonieux et assumé. Celles qui réussissent à danser le tango à trois avec les copropriétaires, le conseil syndical et le syndic de copropriété ont tout bon », est venu dire Olivier Brane, qui fut également conférencier pendant l'événement. À l'heure actuelle, le mariage entre ces trois groupes est très difficile, en raison notamment d'une communication déficiente entre eux. « Il faudrait favoriser les rencontres afin d'établir un dialogue constructif, et ainsi permettre une meilleure compréhension de leurs rôles respectifs », ajoute-t-il.

Cette exemplarité en copropriété passe aussi par la prévention des conflits, pour éviter les recours judiciaires coûteux. « Il faut privilégier le dialogue pour les prévenir », de dire Martine Becker, avocate

honnaire belge et médiatrice agréée en matière civile et commerciale, qui a elle aussi agi à titre de conférencière. Tout comme au Québec, la place allouée à la médiation en Belgique est encore timide. Malgré tout, les syndics de copropriétés belges sont de plus en plus nombreux à faire usage des outils propres à la médiation. « Ils peuvent ainsi anticiper, voire gérer les difficultés potentielles à survenir dans les copropriétés dont ils ont la charge », d'ajouter Martine Becker.

### La copropriété, un concept collectif

Les acquéreurs de condos doivent comprendre une réalité toute simple : ils ont opté pour la vie au sein d'une collectivité, pour paraphraser Olivier Hamal, vice-président du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC) en Belgique. Qui dit vie commune dit partage des parties communes d'un immeuble. Les copropriétaires belges se doivent d'amasser les fonds nécessaires pour pouvoir entretenir leur immeuble, et aussi rénover ses parties communes. Cette rhétorique est bien connue au Québec, où plusieurs experts estiment que bon nombre de copropriétés manqueront de provisions pour faire à la musique, le moment venu.

Pour sa première édition, le Village Copropriété a mis l'efficacité énergétique en exergue. Il faut savoir que plus de 50 % des budgets des copropriétés, en Europe, sont consacrés à l'énergie, notamment pour le chauffage. Aux prises avec des bâtiments anciens et un manque de fonds au sein des associations (syndicats de copropriétaires), les gestionnaires doivent veiller à ce que les copropriétés ne sombrent pas dans la précarité énergétique. Tout comme au Québec, les fonds de prévoyance n'y ont pas toujours été engrangés en quantité suffisante, ce qui complique davantage la rénovation du bâti visant à le rendre encore plus efficient sur le plan énergétique.

La Belgique vit un peu la même problématique que celle vécue chez nous, à savoir des copropriétaires encore trop « individualistes » qui ne font pas toujours la part des choses. Ce faisant, les conditions idéales sont réunies pour sombrer dans une gestion erratique. Celle-ci conduira inévitablement à une dépréciation des appartements qu'abrite un immeuble.

L'une des Québécoises présentes au Village Copropriété, Sonia Beauchemin, gestionnaire de copropriété et présidente de Gestion Sovica, avait un intérêt manifeste pour le Village Copropriété. « J'étais intriguée par la profession de syndic en Europe, car j'exerce ce métier au Québec à titre de gestionnaire de copropriété », dit-elle. Il faut dire qu'en Belgique, les syndics sont encadrés par l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI), placés sous l'autorité du « ministre ». Ceux qui pratiquent ce métier doivent en être membres. De son côté, le Québec se dirige lui aussi vers un encadrement en cette matière. Précisons que l'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur, était également conférencier pendant l'événement, à titre de membre de la délégation québécoise. ■

#### La délégation québécoise à Bruxelles était constituée de dix personnes :

Yves Joli-Coeur, avocat en droit de la copropriété, associé principal du cabinet d'avocats et de notaires de Grandpré Joli-Coeur et secrétaire général du RGCQ

Clément Beauchesne, directeur exécutif du RGCQ

François G. Cellier, rédacteur en chef du magazine CONDOLIAISON

Benjamin Remia, associé de Gestion Sequoia

Michael Chetboun, associé principal de Gestion Sequoia

Carolane Daignault, associée de Gestion Sequoia

Éric Deslauriers, CPA, CMA, associé de SolutionCondo

Sonia Beauchemin, présidente de Gestion Sovica

Serge Allard, notaire

Jacques Dorais, notaire



## L'assurance multirisque de votre immeuble en copropriété :

# c'est réglé.

- Protection tous risques sur les biens
- Valeur à neuf
- Honoraires professionnels et honoraires des fiduciaires
- Frais communautaires et supplémentaires
- Assurance contre les délits
- Responsabilité civile des administrateurs et des dirigeants

Appelez-nous pour des conseils judicieux et des protections adaptées!

# 1 855 781-2852



## La Capitale

Assurances générales

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

# BOILY <sup>LTÉE</sup>

514 388-4228

www.lavage-de-vitre.com



## Lavage de vitres en hauteur Copropriété

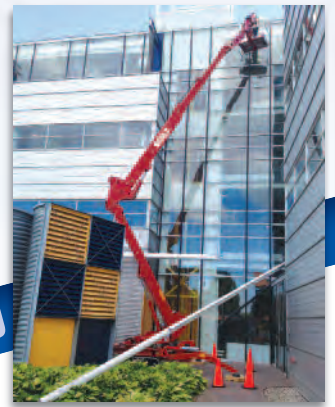
### Lavage de vitres en hauteur

- 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 <sup>LTÉE</sup>, PROPRETÉ, EFFICACITÉ, RESPONSABILITÉ, MULTI-NIVEAU**

# BOILY <sup>LTÉE</sup>

## 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



PLANÈTE COPROPRIÉTÉ

# Une idée constructive

Par **François G. Cellier**

Solution verte dont l'application touchera éventuellement des milliers de copropriétés françaises, Planète Copropriété est sur le point de décoller. Créée en France en décembre 2009, cette association cherchait, depuis un moment déjà, à vendre l'idée d'ajouter des étages aux immeubles abritant des condos. En aménageant ces appartements supplémentaires, les copropriétés ciblées pourront financer d'importantes rénovations sur le bâti, afin de bonifier substantiellement ses performances énergétiques.

Jusque-là, le concept se butait à la règle de l'unanimité des copropriétaires du dernier étage : tous devaient être d'accord pour que des niveaux supplémentaires puissent y être ajoutés. Ce consentement total était pratiquement impossible à obtenir. Les choses ont néanmoins changé il y a quelque temps, car le Sénat français a voté en faveur d'une modification de cette règle. Dorénavant, il suffira d'obtenir l'aval des deux tiers des copropriétaires habitant au dernier étage, pour ainsi permettre la construction de parties privatives au-dessus d'eux, au moyen d'une surélévation. Cette nouvelle règle contribuera à la rénovation énergétique d'immeubles décrétée par les autorités françaises, pour répondre à des impératifs environnementaux commandés par le Grenelle Environnement. En revanche, les copropriétaires vivant au dernier niveau auront un droit de priorité d'achat sur les appartements construits.

## La panacée au sous-financement

Bon nombre de copropriétés françaises n'ont pas les liquidités pour rénover leur bâtiment, ce qui explique qu'elles soient si énergivores. En ce sens, l'idée d'ajouter un niveau au-dessus des autres n'est pas une lubie. Néanmoins, pour en valider la faisabilité, la copropriété française le Merli fait actuellement l'objet d'un projet pilote. Située à Boulogne-Billancourt, dans la région parisienne, elle comptera un palier additionnel aux six existants. L'immeuble qui date de 1977 a été converti en copropriété en 2004. Il abrite 125 appartements, auxquels s'en ajouteront quatre sur une superficie couvrant 280 mètres carrés.

Actuellement, le Merli nécessite d'être rénové en profondeur. À cet effet, « l'ensemble de ses besoins s'élève à 1,4 million d'euros », incluant la mise à niveau sur le plan énergétique. En appel de charges, la facture se serait chiffrée à 12 000 euros par porte. Une fois les nouveaux appartements aménagés sur le toit du Merli, ses copropriétaires obtiendront l'argent nécessaire découlant de leur vente pour, entre autres, améliorer l'efficacité énergétique du bâtiment. « Nous pensons que l'idée fera son chemin et créera un marché gigantesque, car depuis l'abolition annoncée de ladite règle de l'unanimité, Planète Copropriété travaille sur une dizaine d'autres projets », lance Olivier Brane, avocat parisien en droit de la copropriété, et l'un des fondateurs et administrateurs de l'association Planète Copropriété.

Propriétaires :  
Devenez l'acteur des choix  
de la copropriété



*L'avocat parisien en droit de la copropriété, Olivier Brane, est l'un des membres fondateurs et administrateur de Planète Copropriété. Il a coécrit l'ouvrage intitulé **Les copropriétés en difficulté** Constats et solutions France/Québec, en collaboration avec Yves Joli-Coeur, également avocat et secrétaire général du RGCQ. Ce dernier est membre de Planète Copropriété. Précisons que Jean-Pierre Lannoy, syndic de copropriété en Belgique et fondateur du Salon Village Copropriété, administre lui aussi cette association.*

À Paris, où une majorité d'immeubles n'excèdent pas sept étages, ces ajouts pourront atteindre 20 % du coefficient d'occupation des sols, s'ils n'obstruent pas la vue d'un bâtiment historique. Idée constructive dont l'attrait ne manque pas d'audace, Planète Copropriété est assurément là pour rester. ■



**Planète Copropriété** est une association

sans but lucratif qui a vu le jour en France, en 2009.

Imaginée par des membres actifs du Chantier Copropriété, issu du Plan Grenelle bâtiment, elle a été mise sur pied dans un but précis : « organiser et dynamiser le colloque européen » *La copropriété et le Développement durable en Europe*. Le tout s'inscrit dans le cadre de Grenelle Environnement. Créé en 2007, ce projet français table, entre autres, sur une réduction de la consommation énergétique des immeubles de 38 % dans l'Hexagone. Ce pays espère ainsi réduire de 50 % ses émissions de gaz à effet de serre (GES), et ce, d'ici 2020.

À VOTRE AGENDA  
6 AU 9 FÉVRIER  
2014



SALON EXPOHABITATION DE MONTRÉAL

# NUMÉRO UN AU QUÉBEC!

La 6<sup>e</sup> édition du Salon Habitat Ville et Banlieue fait peau neuve en 2014. Désormais appelé Salon ExpoHabitation de Montréal, un événement qui regroupera aussi le 9<sup>e</sup> Salon Chalets et Maisons de campagne, il en offrira encore plus aux visiteurs que lors des années précédentes.

Par François G. Cellier

Prévu au Stade olympique du 6 au 9 février 2014, ce salon accueillera 600 exposants (un record), des attractions spectaculaires, des maisons, des chalets et des condos modèles. Ces derniers seront accessibles au Pavillon Condo.

Jamais un événement semblable n'avait présenté autant d'attraits. En somme, il est devenu le rendez-vous le « plus important et le plus complet en habitation au Québec ». Cette année, le

Salon ExpoHabitation sera scindé en quatre grands secteurs, dont celui destiné aux fournisseurs de produits et services liés à l'habitation, par exemple en matière de portes et fenêtres, d'architecture, de plans de maisons et de services financiers. Un autre accueillera des maisons modèles aménagées, où deux y seront construites par Les Maisons Bonneville. Le troisième regroupera tous les projets relatifs à l'habitation à la

*Le Pavillon Condo est l'une des attractions vedettes du Salon ExpoHabitation.*

campagne, tandis que le quatrième sera réservé aux maisons de ville et au Pavillon Condo, lequel est entièrement consacré à la copropriété.

Au total, les visiteurs auront accès à sept résidences grandeur nature, soit trois chalets, deux condos construits par Samcon et Ateliers Jacob, un garage avec loft à l'étage et une maison de ville. Certaines de ces résidences seront décorées par Émilie Cerretti, une styliste designer bien connue. Pour le reste, tout a été pensé en fonction des besoins propres à chacun des visiteurs. « S'ils cherchent de l'information sur les condos, à titre d'exemple, ils pourront dès lors se diriger facilement dans la section prévue à cet effet », précise Robert Yelle, vice-président exécutif chez ExpoPromotion, propriétaire de l'événement.

## UN TAUX DE SATISFACTION INÉGALÉ

La plupart des gens qui se rendent au Salon ne tarissent pas d'éloges. « Tous parlent d'un événement complet où ils trouvent généralement ce qu'ils cherchent », d'ajouter Robert Yelle. Parmi leurs préférences figurent les concepts de cuisine et de salles de bain. Or, l'une des attractions spéciales du Salon, en 2014, portera justement sur ces deux importants volets propres à la vie résidentielle.

Une vingtaine de cuisinistes seront réunis dans un pavillon qui leur sera consacré, pour informer le public des nouveautés dans ce domaine. L'Allée décor et style ne manquera pas non plus d'attirer l'attention. Et pour cause, puisque des spécialistes de la décoration recréeront des espaces résidentiels intérieurs (ex. : salons et salles de jeu).

En outre, le Pavillon Signature Bois Laurentides abritera une douzaine d'entreprises travaillant dans le domaine du bois. En fait, elles se spécialisent dans la transformation de ce matériau noble. Les innovations dans ce domaine y seront mises en évidence. De plus, le Pavillon baptisé Nouveautés regroupera les nouveaux produits et services. L'entreprise Fenplast, entre autres, y exposera les vertus d'une nouvelle fenêtre hybride faite d'aluminium et de plastique.



#### PLACE AU PAVILLON CONDO

Une fois de plus, le RGCQ brillera de tous ses feux au Pavillon Condo, où les grands noms associés à ce segment du marché résidentiel se donneront rendez-vous. Trois nouveaux livres y seront lancés, soit celui intitulé **Achat et vente d'un condo Tout ce qu'il faut savoir**, écrit par l'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur, sans compter la nouvelle édition du **Code de la copropriété divise**, coécrite par le même auteur et l'avocat Yves Papineau, ainsi que le livre intitulé **Droit et pratique de la copropriété par phases**, de l'auteur et notaire Serge Allard. Les visiteurs pourront se procurer ces ouvrages au kiosque de la maison d'édition Wilson & Lafleur.

Comme c'est la coutume chaque année, plusieurs conférences portant sur la copropriété

figureront au programme. L'une d'elles reviendra sur Les grands résultats obtenus par le Comité consultatif sur la copropriété, qui a tenu les Journées de consultation publique sur la copropriété au printemps 2012, à Montréal et à Québec. Ces Journées seront peut-être à l'origine d'une réforme législative à venir pour cette formule d'habitation, qui est attendue depuis longtemps. Si les changements escomptés devaient se concrétiser, ils auraient une portée extrêmement bénéfique pour les copropriétaires. À l'ordre du jour serait probablement modifié l'article 1072 du *Code civil du*

professionnel en gestion de copropriété au Québec, offert par l'École d'éducation permanente de l'Université McGill en partenariat avec l'Ordre des administrateurs agréés du Québec, seront d'autres sujets à l'ordre du jour, et bien plus encore.

Tous les visiteurs pourront se prévaloir d'une consultation gratuite auprès d'un avocat ou un notaire, d'une durée de 20 minutes chacune. « À l'instar des conférences, ces consultations sont très courues au Salon. En fait, le Pavillon Condo représente l'une des attractions vedettes », d'indiquer Robert Yelle. Précisons qu'outre Wilson & Lafleur,



*Le Salon ExpoHabitation fait courir les foules. Ses organisateurs s'attendent à recevoir 90 000 personnes cette année.*

Québec, qui porte sur le fonds de prévoyance. Il règne actuellement une confusion sur cette question : le Code parle d'un minimum de 5 % des charges communes à investir dans ce fonds, mais bien souvent, les gens estiment, à tort, que ce pourcentage est suffisant.

Pendant cette édition du Pavillon Condo, il sera également question des *Normes et problématiques liées à l'insonorisation d'un appartement en copropriété*. Le Pavillon Condo abordera aussi les aspects relatifs à l'assurance pour copropriété, les considérations inhérentes à la gestion d'un sinistre, à la location en condo et à l'achat sur plan. *Les copropriétés indivises, Les grands travaux en copropriété* et le Certificat de perfectionnement

d'autres exposants prendront part à cette exposition exceptionnelle sur la copropriété, parmi lesquels se trouveront des ingénieurs, des architectes, des courtiers et gestionnaires immobiliers, des entreprises d'équipements et des fournisseurs de services, pour ne nommer que ceux-là.

Le Salon ExpoHabitation promet d'être à la hauteur des attentes, une fois de plus, car il a tout pour plaire. Les personnes qui y viendront retrouveront tout sous un même toit, et pourront faire le tour de la question du secteur de l'immobilier résidentiel québécois. Véritable hymne à l'habitation chez nous, l'événement représente un incontournable, à plus forte raison pour ceux qui ont à cœur le patrimoine bâti au Québec. ■

**NOUVELLE  
FORMATION**

## Gestion de copropriétés

**Cégep de  
Saint-Laurent**  
DIRECTION DE LA FORMATION CONTINUE

#### Début du programme

► **Février 2014**

Pour tous renseignements, contactez le  
514.747.6521 poste 8888 et consultez le site  
[www.cegep-st-laurent.qc.ca/fc/copropriete](http://www.cegep-st-laurent.qc.ca/fc/copropriete)

#### Développement de compétences en :

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

*Formation le soir et le samedi*

#### Programme de formation de 765 heures

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

[www.cegep-st-laurent.qc.ca/rencontre](http://www.cegep-st-laurent.qc.ca/rencontre)



## PROGRAMME DES CONFÉRENCES

### JEUDI 6 FÉVRIER 2014

- 13 h 30** **Les résultats du Comité consultatif sur la copropriété**  
Les possibles changements en vue de la réforme du Code civil du Québec
- 14 h 20** **Les grands travaux en copropriété**  
Quelles sont les obligations et responsabilités des administrateurs?
- 15 h 15** **L'informatique au service de la copropriété**  
Comment créer des outils de base à peu de frais?
- 16 h 00** **La formation en gestion de copropriété du Cégep Saint-Laurent**  
Un programme qui a du succès!
- 17 h 00** **Frais de condo : en avez-vous pour votre argent?**  
Explication de chaque dépense et possibilité de les optimiser
- 17 h 45** **Comment assurer son condo? Comment gérer les sinistres?**  
Dégâts des eaux, moisissures, incendie ...
- 18 h 30** **Normes et troubles d'insonorisation en condo**  
Musique, talons, toilettes : découvrez les solutions possibles pour atténuer le bruit

### VENREDI 7 FÉVRIER 2014

- 11 h 00** **La location en condo**  
Droits et obligations du syndicat et du copropriétaire en regard de la location
- 11 h 45** **L'achat et la vente d'un condo: tout ce qu'il faut savoir**  
Posez vos questions aux professionnels  
**(Lancement officiel du nouveau livre de M<sup>e</sup> Yves Joli-Coeur)**
- 12 h 40** **Condo sur plan et date de livraison : que faire?**  
Acheter sur plan, obligations contractuelles, droits et recours, gestes à poser, réclamation du dépôt
- 13 h 30** **Les logiciels de gestion**  
Ce qu'il faut savoir pour choisir un bon logiciel de gestion
- 14 h 20** **Les premières années de votre copropriété**  
L'importance de l'assemblée de transition et la prise de contrôle par les nouveaux administrateurs
- 15 h 15** **L'Université McGill et sa formation en gestion de copropriété**  
Le succès de la première cohorte et les projets futurs
- 16 h 00** **Tout sur l'indivision**  
Posez vos questions aux professionnels

- 17 h 00** **Pourquoi engager un gestionnaire de copropriété?**  
L'importance de transiger avec un gestionnaire qualifié et bien formé
- 17 h 45** **La présidence d'assemblées générales: devenez l'expert!**  
L'importance d'un bon président d'assemblée, les modalités et les règles à respecter
- 18 h 30** **Pourquoi payer des frais de condo?**  
Perception des charges communes : mode d'emploi du syndicat

### SAMEDI 8 FÉVRIER 2014

- 11 h 00** **L'ABC de l'administrateur de condo : comment remplir cette mission**  
Fonctionnement du conseil d'administration : quorum, vote, décision, résolution écrite
- 11 h 45** **L'achat et la vente d'un condo: tout ce qu'il faut savoir**  
Posez vos questions aux professionnels
- 12 h 40** **Les prélèvements bancaires: une solution efficace pour les administrateurs**  
La perception des charges communes simplifiée
- 13 h 30** **Choisir la bonne assurance pour votre bâtiment**  
Tout savoir sur les couvertures, les activités des copropriétaires et les risques
- 14 h 20** **Tout sur l'indivision!**  
Tout savoir sur le concept de l'indivision et comment mieux l'organiser
- 15 h 15** **Les conditions d'une offre d'achat : attention!**  
Dépôt, remise de documents, réparations : tout serait-il possible?
- 16 h 00** **Quelles sont vos garanties contre les vices de construction?**  
Les plans de garantie de maisons neuves, le plan obligatoire et le plan optionnel
- 17 h 00** **Condo sur plan et superficie livrée**  
Acheter sur plan, obligations contractuelles, droits et recours, gestes à poser

### DIMANCHE 9 FÉVRIER 2014

- 11 h 45** **L'achat et la vente d'un condo: tout ce qu'il faut savoir**  
Posez vos questions aux professionnels
- 12 h 40** **Les travaux en condo**  
Quelles sont les obligations et responsabilités des administrateurs?
- 13 h 30** **La déclaration de copropriété**  
Apprenez comment faire de la déclaration de copropriété votre alliée
- 14 h 20** **Adoption d'un programme d'efficacité énergétique**  
Les avantages d'un programme et comment l'adopter
- 15 h 15** **Octroi de contrat de services en copropriété**  
Modalités de soumission et exécution des contrats du syndicat de copropriété



# ACHAT ET VENTE D'UN CONDO

## UN HUITIÈME LIVRE

### POUR YVES JOLI-COEUR

Par François G. Cellier

L'avocat émérite et secrétaire général du RGCCQ, Yves Joli-Coeur, a publié un huitième ouvrage en carrière traitant du droit de la copropriété divise. Son dernier livre s'intitule *Achat et vente d'un condo Tout ce qu'il faut savoir*, qui paraîtra sous peu aux éditions Wilson & Lafleur. Cet ouvrage sera lancé à l'ouverture du Salon ExpoHabitation de Montréal.

La série *Tout ce qu'il faut savoir* en est à sa sixième publication, et la dernière en titre n'est pas en reste. D'emblée, Yves Joli-Coeur interpelle le lecteur sur une question fondamentale : est-il fait pour vivre en copropriété? Ce cadre résidentiel collectif comporte des restrictions qui ne plairont pas à tous, en comparaison d'une maison unifamiliale, dans laquelle les libertés d'action sont beaucoup plus grandes.

À titre d'exemple, certaines copropriétés limitent la taille et le nombre d'animaux permis par appartement; d'autres les interdisent carrément. En outre, dans bien des cas, les copropriétaires locataires devront observer des règles établies, et aviser leur syndicat de copropriétaires que leur condo a été loué à une tierce personne. « Ce mode d'habitation impose plusieurs obligations qui peuvent être perçues comme des irritants », de dire Yves Joli-Coeur.

#### CONNAÎTRE SA COPROPRIÉTÉ

Avant d'acheter, il faut connaître le fonctionnement d'une copropriété, à savoir qu'un syndicat est une personne morale qui comprend deux organes décisionnels, soit le conseil d'administration et l'assemblée générale des copropriétaires. Un éventuel acquéreur doit aussi être au fait des obligations dudit syndicat, dont la responsabilité première consiste à veiller à l'entretien du bâtiment pour assurer sa pérennité.

Par ailleurs, il existe des copropriétés dont la destination est résidentielle. D'autres ont une vocation mixte (résidentielle et commerciale), apprendra également le lecteur. Ces dernières

comprennent généralement des commerces au rez-de-chaussée, ce qui peut prêter flanc à des incongruités. Il arrive, par exemple, que des propriétaires d'espaces commerciaux ne paient pas leurs contributions aux charges communes (frais de condo), car ils perçoivent ces lieux comme les parties communes associées au volet résidentiel. Une déclaration de copropriété inadéquate à cet égard entraînera, bien souvent, des litiges qui risquent d'aboutir devant le tribunal.

#### DES DEVOIRS À FAIRE

Pour un éventuel acquéreur, l'achat d'un appartement signifie également le devoir de s'informer, à fortiori s'il se trouve dans une copropriété existante. Les courtiers immobiliers doivent lui fournir les renseignements utiles, afin qu'il puisse faire un choix éclairé, et devraient soumettre une DRCCOP (Demande de renseignements au syndicat de copropriétaires) à tout syndicat. Ce document pose les questions clés, par exemple à combien s'élève le fonds de prévoyance de la copropriété convoitée? La DRCCOP demande, aussi, que soient fournis les procès-verbaux des dernières assemblées générales annuelles des copropriétaires. On y apprendra une foule de choses, par exemple à propos du climat qui règne dans un immeuble. Si ces assemblées donnent lieu à des foires d'empoigne, mieux vaut tourner les talons et chercher ailleurs.

#### CONDOS NEUFS : MISE EN GARDE

L'achat sur plan peut occasionner de mauvaises surprises. Certains promoteurs n'honorent pas leurs promesses, c'est-à-dire que l'aménagement final d'un condo diffère des plans initiaux. « Cela peut notamment se traduire par des superficies réduites, lesquelles peuvent parfois être abaissées de 10 % à 15 % », prévient Yves Joli-Coeur. Dans d'autres cas, la superficie habitable prévue inclut les balcons. En pareilles situations, le promettant-acheteur, qui a versé une mise de fonds au promoteur, ne dispose



d'aucun recours contre lui. Raison : les contrats préliminaires sont souvent rédigés à sa faveur. Il faut donc les lire attentivement avant d'y apposer sa signature.

En somme, l'ouvrage expose les principaux avantages et inconvénients d'acheter un condo neuf ou existant. Dans le premier scénario, des surprises peuvent apparaître après quelque temps, par exemple des vices de construction. En revanche, s'il s'agit d'une vente sur plan, un acquéreur pourra choisir les matériaux qui constitueront l'intérieur de son appartement, et personnaliser les espaces selon ses propres exigences. Dans l'existant, la copropriété a du vécu et comporte un historique. Pour cette raison, le choix d'acheter ou non est plus facile à faire. Par contre, le bâtiment peut être vétuste et dysfonctionnel, faute d'avoir été entretenu adéquatement.

« Ce livre fera office de guide du consommateur. Il sera indispensable pour quiconque veut acquérir un condo en toute connaissance de cause », d'ajouter Yves Joli-Coeur. La copropriété est omniprésente dans notre environnement. Elle donne un accès à la propriété à des personnes qui, autrement, ne pourraient devenir propriétaires. Comme il s'agit souvent de l'investissement le plus important de toute une vie, mieux vaut s'assurer qu'un achat ne se transforme pas en cauchemar. Par définition, l'acquisition d'un condo devrait conduire à la plénitude et à la tranquillité d'esprit. Le contraire ne saurait être envisageable. ■

ASSURANCE DE SYNDICAT  
DE COPROPRIÉTÉ



## Nouveau programme exclusif aux syndicats de copropriété!

- Valeur à neuf garantie
- Évaluation professionnelle au tarif\*  
exceptionnel de 180 \$
- Des taux défiant la concurrence  
et garantis 24 mois

Faites affaire avec les experts  
dans le domaine!

1 855 526-5241

[dpmm.toutsurmoncondo.com](http://dpmm.toutsurmoncondo.com)



PASSION  
CONDO

\*Certaines conditions s'appliquent.



Dale Parizeau  
Morris Mackenzie

Cabinet de services financiers



# Colloque automnal 2013 du RGCQ

## QUAND PERTINENCE RIME AVEC EXCELLENCE

Par François G. Cellier



Environ 200 personnes ont assisté au colloque automnal 2013 du RGCQ, le 16 novembre dernier, au Holiday Inn Laval. Sa thématique portait sur l'Application de la Charte des droits et libertés dans les copropriétés, au sein desquelles les demandeurs d'accommodements raisonnables augmentent en nombre.

Les colloques du RGCQ connaissent toujours du succès, car chacun d'eux se démarque par sa pertinence et une bonne dose d'excellence. À en croire les commentaires des participants au dernier colloque, dont la plupart étaient administrateurs et gestionnaires de copropriétés, tous y ont retenu des notions clés qu'ils pourront appliquer dans leur immeuble, le cas échéant.

### DES INVITÉS DE MARQUE

L'honorable juge Michèle Pauzé, présidente du Tribunal des droits de la personne, a assumé la présidence d'honneur pendant cette journée. La participation du nouveau président de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ), M<sup>e</sup> Jacques Frémont,

a aussi été très remarquée. « En copropriété, il faut pouvoir concilier les droits des uns et des autres », a-t-il tenu à préciser en marge du colloque.

Par les temps qui courent, il est beaucoup question, en copropriété, de demandes d'accommodements raisonnables pour personnes à mobilité réduite. L'Office des personnes handicapées du Québec (OPHQ) est venu faire le point sur cette question. « Ma conférence a entre autres porté sur leur droit de pouvoir accéder à la copropriété », a dit Christian Roux, avocat à l'OPHQ, lors d'une interview. Au besoin, des dispositions particulières devraient leur être accordées dans un immeuble, s'ils en font la demande, et que celle-ci n'est pas jugée abusive ou irréaliste.

### DES CAS VÉCUS

Certaines personnes handicapées ont maille à partir avec leur syndicat de copropriétaires, comme ce fut le cas pour Marise Myrand, résidente aux Condominiums Sainte-Marie et qui souffre d'obésité morbide. Après avoir demandé une case de stationnement située plus près de son appartement, ce qui lui a été refusé, la dame a dû faire valoir ses droits devant le Tribunal des droits de la personne. De même, les personnes non voyantes ou malentendantes peuvent aussi être victimes de discrimination. La saga vécue par Robert Delarosbil nous l'a rappelé, récemment. Propriétaire d'un appartement au Verre-Bourg, une copropriété située à Sainte-Foy (Québec), l'homme a dû se battre pendant deux ans pour pouvoir garder son chien d'assistance, en raison d'un problème de surdité connu sous le nom de maladie de Ménière. Comme la déclaration de copropriété de l'immeuble interdit les animaux, l'infortuné copropriétaire a été sommé de s'en débarrasser. Qu'à cela ne tienne, il a obtenu gain de cause après une lutte âprement disputée. La CDPDJ rappelle que la *Charte des droits et libertés de la personne* a préséance sur une déclaration de copropriété.

### DES JURISTES EXPÉRIMENTÉS

Les avocats Luc Huppé et Yves Joli-Coeur, secrétaire général du RGCQ, ont pour leur part entretenu l'auditoire sur *Le respect de la vie privée des copropriétaires*. Il a aussi été question de *La liberté de religion*, un sujet abordé par l'avocat Pierre-G. Champagne, associé au cabinet d'avocats et de notaires de Grandpré Joli-Coeur.

En milieu d'après-midi, Yves Joli-Coeur a pris de nouveau la parole avec une autre conférence, laquelle portait, cette fois, sur *La mise en œuvre des droits et libertés dans les copropriétés*. « Au cours des prochaines années, cette formule d'habitation collective sera confrontée à des demandes d'accommodements raisonnables accrues, raison pour laquelle les syndicats de copropriétaires devront faire preuve de jugement en pareille situation », conclut-il. ■



## ÉLOGE DU LIVRE

En août et septembre 2013, la Commission de la culture et de l'éducation de l'Assemblée nationale du Québec a tenu des consultations et des auditions publiques sur la réglementation du prix de vente au public des livres neufs (imprimés et numériques). Dans la foulée de cet exercice, il m'a semblé opportun de brosser un tableau du marché du livre dans le domaine de la copropriété, sous la forme d'une sorte d'anthologie. Il s'agit, bien évidemment, d'un marché restreint de par sa nature mais qui, à mon avis, mérite d'être connu davantage en raison de la qualité exceptionnelle des ouvrages publiés sur ce sujet. Par ailleurs, nul besoin de rappeler que le livre imprimé demeure un outil à la fois accessible et efficace d'acquisition et de perfectionnement des connaissances, et ce, à un coût relativement abordable.

Alors, comment se porte le marché du livre traitant de notre champ de compétence, la copropriété divise, et destiné autant à un public de spécialistes que de novices? À mon avis, – et je suis un avide lecteur – il se porte très bien. Par exemple, en ce qui a trait à l'offre, j'ai répertorié plus d'une trentaine d'ouvrages didactiques traitant de sujets aussi variés que le fonds de prévoyance ou le déroulement d'une assemblée, en passant par le rôle de l'administrateur jusqu'aux colloques sur le droit de la copropriété. Ces ouvrages sont publiés par des maisons d'édition réputées, telles que Wilson & Lafleur, et sont rédigés par des experts en la matière tels que M<sup>e</sup> Yves Joli-Coeur et M<sup>e</sup> Yves Papineau qui sont, par surcroît, des vulgarisateurs hors pair.

Afin d'établir un certain ordre parmi tous ces titres, mon exposé suivra la démarche d'un consommateur qui songe à acquérir un condo et qui, par la suite, en deviendra copropriétaire, puis administrateur. À chaque étape de son cheminement, je lui proposerai des lectures appropriées à sa situation.

### 1. LE FUTUR ACQUÉREUR

À cette étape initiale et déterminante du processus d'achat, notre futur acheteur, vraisemblablement un néophyte de cette forme de propriété, devra rapidement en apprivoiser les principales caractéristiques tout en évitant les pièges et les embûches qui le guettent.

Une lecture incontournable à cette étape est sans contredit l'ouvrage intitulé « *Le Condo – Tout ce qu'il faut savoir* ». On y explique les notions de base du fonctionnement d'une copropriété ainsi que les éléments à vérifier lors de l'achat d'une unité neuve ou déjà existante. Ce choix fondamental comporte pour chaque option son lot d'avantages et d'inconvénients qu'il est important de connaître pour quiconque souhaite prendre une décision éclairée.

On ne saurait passer sous silence la lecture, à ce moment critique du processus, du règlement de la déclaration de copropriété. Cette lecture est essentielle afin de bien saisir toute la portée des prescriptions et interdictions en vigueur et auxquelles on doit se conformer.

### 2. LE NOUVEAU COPROPRIÉTAIRE

Notre consommateur a fait son choix et emménagera sous peu dans sa nouvelle demeure. Son nouveau statut de copropriétaire et membre du syndicat lui confère certains droits, mais aussi des obligations. À juste titre, notre nouvel acquéreur se questionne sur une foule de sujets tels que sa responsabilité en matière d'assurances et la démarche à suivre pour entreprendre des travaux dans sa partie privative. Deux ouvrages fort bien documentés peuvent lui être très utiles. Le premier, « *L'assurance condo – Tout ce qu'il faut savoir* », explique en termes clairs et simples les différentes polices que doivent contracter les syndicats, leurs administrateurs, les copropriétaires occupants et non occupants, ainsi que les locataires. De plus, le lecteur trouvera en annexe du livre une quinzaine de modèles de lettres qui peuvent être d'un précieux secours lors d'échanges avec les intervenants du milieu. Quant au second ouvrage, intitulé « *Travaux en condo – Tout ce qu'il faut savoir* », dont la publication coïncide avec l'entrée en vigueur du nouveau règlement sur la sécurité dans les bâtiments, l'auteur décrit clairement toutes les étapes à franchir lors de travaux mineurs ou d'envergure aux parties communes ou dans une unité privative.

### 3. L'ADMINISTRATEUR DÉBUTANT

Notre copropriétaire, maintenant à la retraite, vient d'être élu au conseil d'administration de son syndicat. Quoiqu'il possède déjà de solides connaissances en copropriété, acquises au fil de ses lectures ainsi qu'une expérience de vie à titre de coproprié-

taire occupant, sa charge d'administrateur lui impose toutefois d'acquérir des connaissances et des compétences additionnelles reliées surtout à la gestion et à l'administration.

Un ouvrage qui à mon avis fait autorité en matière d'administration est le « *Manuel de gestion d'un syndicat* », disponible en deux versions, soit l'édition générale et l'édition pour les petites copropriétés. En suivant l'ordre chronologique des articles du *Code civil du Québec* traitant de la copropriété divise, les auteurs présentent le côté pratique de la gestion courante d'une copropriété. En outre, il s'agit aussi d'une manière ingénieuse de familiariser le lecteur avec les dispositions légales qui encadrent le régime de la copropriété. Quant au rôle précis de l'administrateur, le livre intitulé « *Administrateur de condo – Tout ce qu'il faut savoir* », décrit d'une manière franche et intelligente cette charge méconnue, souvent ingrate mais combien essentielle. On y trouve aussi une foule de renseignements et de conseils qui guideront un administrateur de fraîche date dans l'exercice de ses nouvelles fonctions.

On y fera aussi l'acquisition de connaissances sur le partage des pouvoirs entre le conseil et l'assemblée, la nomination ou l'élection des administrateurs, la tenue des réunions du conseil et de l'assemblée, la préparation du budget, la constitution d'un fonds de prévoyance, le calcul du quorum et des doubles majorités, etc.

Encore une fois, on ne peut passer sous silence l'importance de la lecture complète de la déclaration de copropriété. Ce document, que l'administrateur doit maîtriser sur le bout de ses doigts, est en quelque sorte la bible ou le guide de l'utilisateur de la copropriété. La tâche parfois délicate de la faire respecter incombe au conseil par l'intermédiaire de ses administrateurs et la maîtrise du contenu de la déclaration en constitue un élément essentiel.

### 4. L'ADMINISTRATEUR EXPÉRIMENTÉ

Selon l'intérêt et l'aptitude de chacun et compte tenu de leurs moyens, plusieurs copropriétaires arrêteront ici leur apprentissage, estimant qu'ils en savent suffisamment, tandis que d'autres poursuivront leur quête d'information afin d'étendre leurs champs de compétence. Puisque notre administrateur fait partie de ce dernier

groupe, je lui propose les trois ouvrages suivants, chacun abordant un aspect précis du droit de la copropriété.

Le premier traite de la constitution d'un fonds de prévoyance et s'intitule « *Le fonds de prévoyance : Gage de réussite en copropriété* ». On y explique le seuil minimal (et insuffisant) de 5 %, les outils de prévision tels que le carnet d'entretien et le plan de gestion de l'actif, ainsi que la détermination du coût estimatif. Un fonds de prévoyance bien garni assure la conservation et la pérennité de l'immeuble.

Le deuxième traite de l'organisation et du déroulement des assemblées de copropriétaires et s'intitule « *Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires* ». On y décrit tous les éléments essentiels à la tenue d'une assemblée, tels que la convocation, la détermination du quorum, le calcul des votes, l'adoption d'une résolution, la rédaction et la distribution du procès-verbal, pour ne nommer que ceux-là.

Le troisième ouvrage s'intitule « *Les charges de copropriété et leur recouvrement* » et porte sur la question des charges communes, communément appelées « frais de condo ». La première partie du livre tente de définir ce qu'est une charge commune puisque, comme le souligne l'auteur, « toute dépense n'en est pas nécessairement une ». Quant au recouvrement de ces charges et des recours offerts au syndicat, ces sujets sont traités dans la seconde partie de l'ouvrage.

Votre parcours personnel diffère probablement de celui évoqué dans le texte ci-dessus, le scénario

TITRE	AUTEURS	ÉDITEUR
<b>Le Condo Tout ce qu'il faut savoir</b>	André M. Benoit Yves Joli-Coeur Yves Papineau	Wilson & Lafleur
<b>L'assurance condo Tout ce qu'il faut savoir</b>	Yves Joli-Coeur	Wilson & Lafleur
<b>Travaux en condo Tout ce qu'il faut savoir</b>	Yves Joli-Coeur	Wilson & Lafleur
<b>Manuel de gestion d'un syndicat</b>	Marie Trudel André M. Benoit	Wilson & Lafleur
<b>Administrateur de condo Tout ce qu'il faut savoir</b>	Yves Papineau	Wilson & Lafleur
<b>Le fonds de prévoyance : Gage de réussite en copropriété</b>	Yves Joli-Coeur	Wilson & Lafleur
<b>Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires</b>	Christine Gagnon Yves Papineau	Éditions Yvon Blais Wilson & Lafleur
<b>Les charges de copropriété et leur recouvrement</b>	Yves Papineau	Wilson & Lafleur

Tous ces ouvrages sont disponibles à la Librairie Wilson & Lafleur Ltée  
En ligne au [www.wilsonlafleur.com](http://www.wilsonlafleur.com)  
Commandes téléphoniques du lundi au vendredi de 9 h à 16 h 15  
514 875-6326 ou sans frais 1 800 363-2327

du consommateur averti n'étant qu'un prétexte pour mettre au premier plan la place unique du livre comme moyen de communication et outil de formation. Par ailleurs, je vous rappelle que, à titre de membre du RGCC, vous bénéficiez d'un rabais maximal de 15 pour cent applicable à l'achat de certains titres. Alors, profitez de notre offre et n'hésitez plus à recourir à cette source intarissable que le livre représente.



Bonne lecture! ■  
Michel Mancini,  
Président, RGCC-Outaouais  
**Ligne Info-Condo 819 771-2087**  
**Courriel : gatineau@rgcc.org**

## RABAIS EXCLUSIFS POUR LES MEMBRES DU RGCC

**Achat**

**Location**



**Demandez une soumission personnalisée pour votre syndicat de copropriété et recevez vos rabais exclusifs.**

Communiquez avec Fany Ondrejchak, *Directrice des Ventes*

Cellulaire : 514-705-2142 Sans frais : 1-877-326-0606 poste 4230 Courriel : [fondrejchak@hydrosolution.com](mailto:fondrejchak@hydrosolution.com)

## Achat

### AVANTAGES

- **GARANTIE EXCLUSIVE AUX MEMBRES**  
10 ans contre les fuites de la cuve, 10 ans sur les éléments et les thermostats, 1 an main-d'oeuvre
- **MEILLEUR CHAUFFE-EAU DU MARCHÉ**  
Livraison, installation, service 24h/7, 365 jours par année, soupape brise-vide, valve de sécurité, bac de rétention et recyclage des matières premières de l'ancienne cuve inclus.

## Location Plus

### AVANTAGES

- **AUCUN INVESTISSEMENT EN CAPITAL**
- **REMPLACEMENT SYSTÉMATIQUE AUX 10 ANS**  
Livraison, installation, service 24h/7, 365 jours par année, service de réparation, service de remplacement, soupape brise-vide, valve de sécurité, bac de rétention et recyclage des matières premières de l'ancienne cuve inclus.  
**Votre solution aux exigences des assurances!**

[www.HydroSolution.com](http://www.HydroSolution.com)

Montréal : 514-353-0077 Ailleurs au Québec : 1-877-353-0077



## ÉDITORIAL

### Quitter une maison pour un condo : autant de responsabilités et plus d'obligations

Non, vous n'aurez plus à tondre la pelouse ou à déneiger l'entrée! Mais c'est à peu près tout ce qui va s'améliorer pour vous si vous vendez votre bungalow pour passer en copropriété. Pensez-y bien, vous allez désormais être régi par un contrat de plus de 50 pages qui vous imposera des obligations très précises afin de réglementer les moindres détails de votre vie à domicile. La gestion de votre immeuble va dépendre des autres; les administrateurs, vos voisins dont vous ignorez les qualités et les défauts, qui sont des bénévoles qui peuvent démissionner à tout moment, laissant l'immeuble sans gestion. Même si vous décidez de vous impliquer comme administrateur, vous ne serez pas seul et vous devrez faire les compromis qui s'imposent, face à d'autres personnes qui auront d'autres priorités, budgets, exigences ou visions que vous. Vous devrez vous attendre à investir autant dans l'immeuble commun que ce que vous investissiez régulièrement dans votre résidence, car ce serait

illusoire de penser qu'un immeuble, quel qu'il soit, exige moins d'entretien qu'un autre. Vous serez toutefois choqué de constater que vos voisins ne voudront pas toujours réparer l'immeuble pour éviter de faire augmenter les charges, ne voudront pas mettre les sommes nécessaires dans le fonds de prévoyance, et auront probablement même l'odieux de vous dire que ce n'est pas grave si l'eau entre par vos fenêtres, que vous n'avez qu'à mettre un joint de silicone...

Vous comprendrez que l'objectif de mon propos n'est pas de décourager qui que ce soit d'acheter un appartement en copropriété; mais bien de faire réaliser à tous l'importance de bien comprendre et surtout d'accepter toutes les implications de ce mode de vie. Aux copropriétaires et aux administrateurs : le respect des règles et la bonne gestion sont des incontournables de votre vie en copropriété, ne l'oubliez jamais! ■



M<sup>e</sup> Michel Paradis  
Président, RG CQ-Québec  
Téléphone : 418 925-7100  
Courriel : quebec@rgcq.org

**Prochaines activités :**  
16 février 2014  
et 12 avril 2014

Consultez  
<http://www.rgcq.org/activites>  
pour les détails

## Avez-vous le bon fonds de prévoyance ?

Notre expertise en évaluation actuelle et future de votre bâtiment vous permet :

- Identifier le bon fonds de prévoyance pour **sécuriser votre investissement** ;
- Rencontrer les exigences de la nouvelle loi 122 ;
- **Planifier adéquatement** les travaux à prévoir ;
- Fournir les réponses aux problèmes d'infiltration d'eau, de moisissures et de qualité de l'air.



Plusieurs bureaux partout au Québec  
**1 866-900-0440**  
[info\\_qc@planifika-gdai.com](mailto:info_qc@planifika-gdai.com)

**PLANIFIKA**  
UNE FILIALE DU GROUPE RÉGIS CÔTÉ

## CALENDRIER, DES ACTIVITÉS DU RGCQ

### Février

**6 au 9 février 2014, Montréal**

Le Pavillon Condo du  
Salon Habitat Ville & Banlieue

**16 février 2014, Québec**

Inspection des immeubles en copropriété

### Mars

**3 mars 2014, Longueuil**

Assemblées générales : avant, pendant et après

### Avril

**5 avril 2014, Rive-Sud**

Entretien et conservation d'un immeuble  
en copropriété

**12 avril 2014, Québec**

La Grande Journée de la copropriété

### Mai

**12 mai 2014, Laval**

Le promoteur et vous

**25 mai 2014, Québec**

Communications entre anciens  
et nouveaux administrateurs

### Juin

**9 juin 2014, Montréal**

La location en copropriété

**14 juin 2014, Mont-Tremblant**

La location en copropriété  
Édition hors série



Le cabinet d'avocats et de notaires  
de Grandpré Joli-Coeur  
est un chef de file en droit de la copropriété,  
droit immobilier, financement et droit des affaires.

#### Principaux services en copropriété

Assemblées de copropriétaires;  
Présidence et secrétariat d'assemblée;  
Rédaction des documents de convocation d'assemblée;  
Création et mise à jour du registre des copropriétaires.

#### Litige et médiation

Recours pour vices cachés et déficiences;  
Représentation auprès des plans de garantie;  
Recouvrement des charges communes impayées;  
Injonction pour non-respect de la déclaration de copropriété.

#### Rédaction

Déclarations de copropriété et amendements;  
Réécriture de déclaration de copropriété;  
Documents requis lors des démarrages de copropriétés;  
Notes d'information et contrats préliminaires.



**DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR**

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

avocats - notaires

2000, ave McGill College, bureau 1600, Montréal QC H3A 3H3  
Tél. : 514 287-9535 Fax : 514 499-0469

# L'INFORMATIQUE AU SERVICE DE LA COPROPRIÉTÉ

Par François G. Cellier

**Copropriété et informatique sont deux mots indissociables. De nos jours, les syndicats de copropriétaires disposent d'instruments de pointe sur le plan technologique, dont les logiciels dédiés à la comptabilité et à la gestion, qui leur facilitent grandement la tâche.**

Grâce à ces produits d'une grande convivialité, il devient possible de compartimenter les différents postes que comprend une copropriété, pour permettre à ses administrateurs d'y voir beaucoup plus clair dans leurs affaires.

Grâce aux logiciels SolutionCondo, GestionDeCondos.com, Condo Manager et Concerto, ce dernier venant de faire son apparition au Québec, les choses deviennent beaucoup plus limpides. Tous sont conçus pour simplifier les opérations courantes liées à une copropriété, dont le classement des données, les calculs des entrées et des sorties d'argent ainsi que les communications, pour ne citer que ces exemples. « Concerto est un logiciel très interactif », de dire Michael Chetboun, gestionnaire de copropriétés et président chez Sequoia, la firme qui l'utilise au Québec. Déjà bien implanté en Europe, il est distribué par l'entreprise belge BMC Tools.

Concerto se veut la mémoire d'une copropriété à tout point de vue. Qu'il s'agisse entre autres de stocker les documents inhérents au registre d'une copropriété, par exemple la déclaration de copropriété, les preuves d'assurance et les relevés de comptes propres à chacun des copropriétaires. L'ensemble

des éléments d'information est catalogué dans des sections appropriées. « Chacun a ses propres droits d'accès », d'ajouter Michael Chetboun, qui précise que ce logiciel est assorti d'une licence d'utilisation, laquelle est au bénéfice du syndicat.

Ceux qui travaillent avec Concerto savent exactement ce qui se passe dans une copropriété. À titre d'exemple, lorsque le propriétaire d'un appartement loue celui-ci à une tierce personne, et qu'il inscrit les informations pertinentes qui en découlent dans la section appropriée du logiciel, le gestionnaire y accède en un seul clic. Mais pour qu'il en soit ainsi, tout copropriétaire doit avoir le réflexe d'y insérer les renseignements utiles. Le gestionnaire a également accès à l'historique de ses actions, qu'il s'agisse entre autres des appels concernant les pannes d'ascenseurs, et les réclamations auprès d'un assureur. « Afin d'optimiser l'interactivité propre à cet instrument, il est important de mettre à jour les informations qu'il contient », rappelle Michael Chetboun. S'il y a



**CONDO MANAGER**  
1-866-766-2069

- Le **logiciel comptable et de gestion** pour syndicat de copropriétés
- Au service des gestionnaires de copropriétés **depuis 1992**

**Démonstration gratuite sur WWW.CONDOMANAGER.COM**



**Gestion de Condos.com**

**Gestionnaires de copropriétés**

La solution la plus simple pour gérer un syndicat de copropriétés !

www.gestiondecondos.com (450) 616-CONDO (2663)



## Le coût d'utilisation moyen d'un logiciel comptable et de gestion, en mode autogestion, oscille entre 3 et 5 \$ mensuellement par porte. L'emploi de ce même type de logiciel, accompagné d'une prestation offerte par un gestionnaire de copropriétés, coûte de 25 à 40 \$ par porte mensuellement.

paiement d'une facture, par exemple, le gestionnaire doit s'engager à procéder aux écritures comptables dans les 48 heures suivantes, au plus tard. Il en va de même quand un nouveau copropriétaire ou locataire s'installe dans un immeuble. L'ensemble des occupants devrait pouvoir savoir, rapidement, qui sont les nouvelles personnes et dans quel appartement elles logent.

Véritable aide-mémoire d'une copropriété, ce logiciel donne notamment accès aux procès-verbaux des conseils d'administration. Les copropriétaires demeurent donc informés des décisions prises par leurs administrateurs. En outre, Concerto leur permet de communiquer aisément avec un gestionnaire, ainsi qu'avec l'ensemble des propriétaires d'un immeuble. Ainsi, tous se sentent concernés et peuvent s'exprimer librement, voire participer à l'essor d'une copropriété.

### SUR L'INTERNET

« De nos jours, ces produits sont accessibles sur le Web, ce qui permet les mises à jour automatiques », indique Élise Beauchesne, CPA, CA, Adm.A. et associée fondatrice chez SolutionCondo, qui gère environ 7000 portes. L'aventure a commencé en 2008 pour elle, en compagnie de ses associés, Éric Deslauriers, CPA, CMA et Cédric Deschamps. L'objectif premier visait à desservir les petites copropriétés, dont la plupart ne pouvaient accéder aux outils leur permettant une gestion autonome, faute de moyens. « Nous avons dès lors réalisé que même les grands immeubles n'en étaient pas équipés, empêchant ainsi leurs administrateurs d'offrir une gestion totalement transparente aux copropriétaires », de poursuivre Élise Beauchesne.

Et c'est justement pour leur transparence que ces logiciels sont les plus appréciés. L'information complète d'une copropriété y est accessible en tout temps, entre autres les dépenses effectuées et les comptes clients. Mais l'appréciation unanime dont ils font l'objet ne s'arrête pas là, comme en fait foi cette histoire particulière qui s'est un jour déroulée dans un immeuble : après avoir constaté une fissure sur un plafond, des pompiers l'avaient fait évacuer parce qu'il risquait de s'effondrer, selon eux. Quelques minutes plus tard, le gestionnaire dudit immeuble dédramatisait la situation, au moyen d'un mémo envoyé avec le logiciel, qui précisait que l'édifice était sécuritaire. Tous les copropriétaires l'ont reçu sur leur téléphone portable et leur ordinateur. « Cela a calmé le jeu, et les occupants ont pu réintégrer leur appartement sans histoire », de dire Élise Beauchesne. Précisons que SolutionCondo travaille avec des gestionnaires franchisés, afin d'assurer l'usage adéquat de ce logiciel.

« Tous font l'objet d'une amélioration continue », nous dit pour sa part Éric Drouin, fondateur de l'entreprise Condo Manager, qui a vu le jour au début des années 1990. Déjà, à cette époque, les copropriétés commençaient à en faire usage. L'interface de ces logiciels est bâtie à la manière d'un portail facile d'accès. « Ils permettent une gestion beaucoup plus rapide des affaires courantes d'une copropriété », ajoute Éric Drouin, ce qui libère leurs utilisateurs, de sorte qu'ils puissent vaquer à d'autres occupations. Condo Manager a connu une ascension fulgurante. Cette entreprise fournit des logiciels comptables et de gestion au Québec, mais aussi en Ontario, aux États-Unis, en Malaisie et même à Dubaï. Ses produits sont bien évidemment offerts en français et en anglais. Condo Manager dessert environ 550 000 portes à l'heure actuelle dans le monde.

### UNE ENTREPRISE FAMILIALE

De son côté, GestionDeCondos.com, fondée il y a un an, est née d'un souci d'offrir des outils de gestion plus efficaces aux administrateurs de copropriétés. Yves Blanchette et son fils, tous deux gestionnaires de copropriétés d'expérience, se sont donc mis à la tâche pour concevoir ce logiciel. « Nous visons les petits immeubles qui comptent entre 3 et 50 portes », de dire Yves Blanchette, coassocié chez GestionDeCondos.com.

L'entreprise vend son logiciel 549 \$ l'unité, et laisse le soin aux syndicats d'en faire usage en mode Gestion AUTONOME. Une formation complète est incluse dans le prix, afin d'en comprendre le fonctionnement. Facile à utiliser, GestionDeCondos.com prend en charge les informations comptables, par exemple le budget prévisionnel, le bilan financier annuel et le journal des transactions d'une copropriété. Précisons que cette entreprise offre aussi les services d'un gestionnaire de copropriétés, en mode Gestion EXTERNE.

Côté secrétariat, GestionDeCondos.com peut traiter les affaires courantes d'une copropriété, tout comme les autres logiciels d'ailleurs, dont les convocations à une assemblée générale annuelle, les rappels à ces mêmes assemblées, le registre des copropriétaires, le registre des chauffe-eau et les renseignements concernant chacun des copropriétaires. En somme, ces outils informatiques pour copropriétés sont indispensables. Ils proposent la gestion ordonnée d'un syndicat, sans avoir à tout répertorier sur papier. Les administrateurs de copropriétés avisés ont compris leurs multiples vertus. Qu'on le veuille ou non, le temps viendra où toutes les copropriétés québécoises seront informatisées. ■



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

1751, rue Richardson, bur. 6115  
Montréal (QC) H3K 1G6  
info@solutioncondo.com



Tél.: 514.788.5186  
Courriel: info@concertocondo.ca  
Site internet: www.concertocondo.ca

## ÉVITEZ LES FEUX DE SÈCHEUSE

### LE SPÉCIALISTE EN NETTOYAGE ET RÉPARATION DE CONDUIT DE SÈCHEUSE



**514 337-5111**  
[www.nettoyagedrysec.net](http://www.nettoyagedrysec.net)

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

**COSSETTE & TOUCHETTE inc.**  
5170, rue de Verdun  
Montréal (Québec) H4H 1P6  
Tél. : 514 519-1573  
[info@cossettetouchette.com](mailto:info@cossettetouchette.com)

[cossettetouchette.com](http://cossettetouchette.com)



**Denis Gougeon**  
Directeur de Succursale

[dgougeon@genrep.com](mailto:dgougeon@genrep.com)

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



Gestion, Architecture, Planification et  
Inspection des immeubles

**Georges Fallah, Architecte**  
Expert  
en Enveloppe du Bâtiment

E.Mail: [g.a.p.immeubles@videotron.ca](mailto:g.a.p.immeubles@videotron.ca)

5981, chemin Forest  
Terrebonne, Québec

J7M 1M5

Tél. : (450) 478 8807

Fax: (450) 478 4932



- 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](http://www.odysseeaquatique.com)



EXPERT - CONSEIL

**Fernand Lemay T.P.**

Science du bâtiment

[consultek@videotron.ca](mailto:consultek@videotron.ca)

999, Rose-de-Lima, Laval (Québec) H7E 2S9

Bur.: (450) 661-8844 / Fax: (450) 661-8843

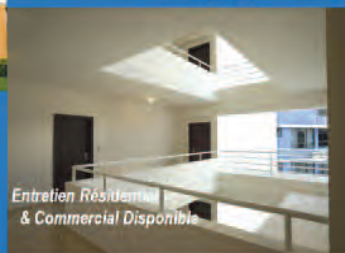


**Ernesto Williamson**

Directeur des opérations

Tel.: (514) 325-0825 / Fax : (514) 325-9135  
[info@chiffondore.com](mailto:info@chiffondore.com)

*Le Chiffon Doré*  
Entretien Intérieur/Extérieur  
de Copropriétés



Entrées Résidentielles  
& Commercial Disponibles

# VOTRE PATRIMOINE CONSERVERA-T-IL SA VALEUR ?

## OUI, SI ...

Votre appartement en copropriété fait partie de votre patrimoine financier. Pour plusieurs personnes, il s'agit de leur actif le plus important. Certaines le considèrent comme un placement, un investissement qui prendra de la valeur et avec raison.

Si l'on désire que cet investissement conserve ou augmente sa valeur, il faut l'entretenir et l'améliorer. Dans une copropriété, il est normal que le syndicat de copropriété ait un budget bien établi, comprenant toutes les dépenses d'entretien et surtout un fonds de prévoyance qui sera suffisamment garni pour faire face aux plus grands travaux d'amélioration ou de remplacement.

Un tel fonds indique qu'une saine gestion est réalisée par le syndicat pour l'entretien de l'immeuble et la préservation de la valeur du patrimoine immobilier de la collectivité. Lors de la revente de votre condo, les nouveaux acquéreurs seront rassurés par l'état général du bâtiment et moins inquiets quant aux possibles cotisations spéciales. Votre valeur de revente est donc grandement avantagée comparativement à un appartement situé dans une copropriété où les critères d'une saine gestion ne sont pas entièrement respectés.

La gestion du fonds de prévoyance, propriété du syndicat, est capitale. Ce plan basé sur les 20 prochaines années planifie les travaux importants à être réalisés et les coûts s'y rattachant. Le syndicat doit déposer les sommes accumulées au fonds de prévoyance dans un compte spécifique et respecter certaines normes établies dans la loi. Les sommes, sauf exception prévue par la loi, sont normalement insaisissables et doivent être disponibles dans un délai maximum de 30 jours afin de faire face aux imprévus. Ce compte peut ou doit être vérifié, dépendamment des dispositions prévues à la déclaration de copropriété, par un comptable professionnel agréé (CPA), qui confirmera la gestion des dépenses ainsi que les types de placements conformes à la législation.

Comme il s'agit de faire un placement pour le futur, aussi bien effectuer un choix judicieux. Plusieurs façons de placer les sommes accumulées au fonds de prévoyance s'offrent au syndicat, par l'entremise de son conseil d'administration. Idéalement, il faut viser des rendements pouvant compenser l'inflation. Ceci étant dit, le conseil d'administration du syndicat doit conserver à l'esprit que le placement choisi ne peut avoir un caractère spéculatif et doit constituer un placement dit sécuritaire afin d'éviter toute perte.

Le choix des placements est important et vous devriez consulter un spécialiste, tel un conseiller financier, qui pourra vous proposer un portefeuille prudent avec des fonds



**Jacques Gohier**, CPA, MBA, Adm.A., Pl. fin.  
Tél. : 514-910-2117  
Courriel : jacques@gohier06.ca

disponibles dans les 24-48 heures et ce, sans aucune pénalité.

Dans un marché immobilier compétitif, il est nécessaire de vous assurer de la préservation de votre patrimoine immobilier. Celui-ci peut prendre de la valeur si vous vous en occupez adéquatement. Impliquez-vous en tant que copropriétaire, assistez aux assemblées des copropriétaires et assurez-vous que le conseil d'administration du syndicat s'entoure des personnes-ressources utiles dans l'exercice de ses fonctions afin d'assurer une saine gestion de la copropriété et du fonds de prévoyance.

N'oubliez pas qu'une copropriété bien gérée, avec un fonds de prévoyance bien garni, constituera un attrait pour tout futur acquéreur. ■

**privilegescondo.com**

L'avantage de vivre ensemble

**JUSQU'À 90 %  
DE RABAIS**

**POUR LES COPROPRIÉTAIRES  
CHEZ LES MARCHANDS  
PARTICIPANTS**

jusqu'à up to 30%	jusqu'à up to 40%	jusqu'à up to 30%
15%	10%	15%
10%	25%	10%
jusqu'à up to 20%	tarifs avantageux special rates	jusqu'à up to 15%
tarifs avantageux special rates	8%	jusqu'à up to 100\$
10%	jusqu'à up to 42%	10%
10%	10%	
tarifs avantageux special rates		

**POUR PLUS DE DÉTAILS  
CONCERNANT LES OFFRES  
DISPONIBLES, RENDEZ-VOUS  
SUR NOTRE SITE INTERNET**

[www.privilegescondo.com](http://www.privilegescondo.com)

Propulsée par le

Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec

**17,54\$**  
1 an ~~49,90\$~~ 17,54\$

**14,95\$**  
1 an ~~29,90\$~~ 14,95\$

**-60%**  
1 an ~~49,50\$~~ 19,95\$

**14,95\$**  
1 an ~~17,94\$~~ 14,95\$

**14,95\$**  
1 an ~~29,80\$~~ 14,95\$

**-51%**  
1 an ~~51,00\$~~ 24,95\$

**-36%**  
1 an ~~49,32\$~~ 30,95\$

**-10%**  
1 an ~~78,00\$~~ 69,95\$

**-47%**  
1 an ~~138,00\$~~ 73,00\$

**17,95\$**  
1 an ~~26,00\$~~ 17,95\$

**-51%**  
1 an ~~45,00\$~~ 21,95\$

**-28%**  
1 an ~~83,40\$~~ 59,95\$

**19,99\$**  
11 nos ~~49,50\$~~ 19,99\$

**14,95\$**  
8 nos ~~29,90\$~~ 14,95\$

**-44%**  
1 an ~~95,94\$~~ 19,95\$

**19,50\$**  
1 an ~~59,88\$~~ 19,50\$

**-30%**  
1 an ~~81,92\$~~ 22,44\$

**-28%**  
1 an ~~41,70\$~~ 29,95\$

**14,95\$**  
9 nos ~~62,55\$~~ 14,95\$

**-51%**  
2 ans ~~189,92\$~~ 79,00\$

**255 TITRES DISPONIBLES!**  
45 TITRES À MOINS DE 15\$  
18 NOUVELLES PUBLICATIONS

**-45%**  
1 an ~~57,75\$~~ 31,95\$

**-36%**  
1 an ~~38,70\$~~ 24,95\$

**-79%**  
2 ans ~~362,88\$~~ 74,95\$

**-55%**  
1 an ~~134,88\$~~ 61,64\$

**JUSQU'À 10\$ DE RABAIS SUPPLÉMENTAIRE!**  
(SUR ACHATS MULTIPLES)

**9,65\$**  
1 an ~~24,75\$~~ 9,65\$

**-30%**  
1 an ~~38,70\$~~ 26,95\$

**14,97\$**  
11 nos ~~49,50\$~~ 14,97\$

**19,50\$**  
1 an ~~59,88\$~~ 19,50\$

**13,95\$**  
1 an ~~81,92\$~~ 13,95\$

**14,95\$**  
1 an ~~55,88\$~~ 14,95\$

**-31%**  
1 an ~~52,68\$~~ 36,16\$

**-67%**  
1 an ~~203,49\$~~ 66,54\$

**-34%**  
1 an ~~54,45\$~~ 35,95\$

**-49%**  
1 an ~~76,45\$~~ 38,95\$

**-59%**  
1 an ~~89,50\$~~ 36,95\$

**15,95\$**  
1 an ~~47,40\$~~ 15,95\$

**13,62\$**  
1 an ~~29,94\$~~ 13,62\$

**-38%**  
1 an ~~54,45\$~~ 33,95\$

**-186\$**  
52 sem. ~~813,04\$~~ 126,36\$

**-277\$**  
52 sem. ~~404,04\$~~ 126,36\$

**-48%**  
52 sem. ~~440,96\$~~ 227,50\$

**-42%**  
52 sem. ~~341,12\$~~ 199,00\$

**-50%**  
52 sem. ~~371,80\$~~ 184,08\$

**-72%**  
1 an ~~71,88\$~~ 19,97\$

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

**LES PLUS BAS PRIX GARANTIS!**

**POURQUOI PAYER PLUS CHER?**

# RÈGLEMENT SUR LA QUALITÉ DE L'EAU DES PISCINES ET AUTRES BASSINS ARTIFICIELS

Le règlement sur la qualité de l'eau des piscines et autres bassins artificiels est l'une des ressources précieuses qui guide notre travail. Il nous permet de nous adapter au marché qui est en constante évolution.

Pour Odyssee Aquatique, opérer selon les normes établies par le ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs est primordial. Informer les clients afin qu'ils comprennent l'étendue de leurs responsabilités dans le domaine aquatique fait partie de notre mission.

En juin 2013, des changements importants dans la réglementation ont été apportés au niveau des sanctions. L'amende maximale est passée de 20 000 \$ à 1 500 000 \$ pour un syndicat de copropriété. Contrevenir aux règlements est dorénavant passible de prison.

Voici donc un résumé du règlement :

## Analyses physico-chimiques et bactériologiques :

À qui s'adresse cette réglementation :

- Aux piscines intérieures, extérieures, pataugeoires et bains tourbillons.
- Aux piscines et autres bassins artificiels privés qui sont accessibles exclusivement aux résidents d'immeubles à plus de 50 unités à usage d'habitation ou de parcs de maisons mobiles, ainsi qu'à leurs invités, entres autres.

## Le responsable d'un bassin doit :

- Mesurer les paramètres physico-chimiques de l'eau aux fréquences minimales correspondantes. Pour la majorité de ces paramètres : au mois 3 fois par jour.
- Prélever ou faire prélever des échantillons d'eau pour le contrôle des bactéries coliformes fécales, ou *Escherichia coli*, et de la turbidité.
- Tenir un registre, contenant les renseignements suivants:
  - la date et heure des contrôles;
  - le nom des personnes qui ont effectués les tests;
  - les coordonnées du responsable du bassin;
  - le nombre de baigneurs pour la journée;
  - tout incident relié au bassin.
- S'assurer que les inscriptions et attestations faites au registre sont conformes aux exigences.
- A fficher, dans un endroit accessible de tous, les registres d'analyses bactériologiques des 30 derniers jours.

Pour les immeubles de 9 à 49 unités d'habitation, les exigences sont différentes.

Il est à noter qu'il s'agit ici d'un résumé de la réglementation. Odyssee Aquatique est en mesure de vous offrir son expertise pour la recommandation de mesures conformes à cette réglementation et la mise en place de ses exigences à titre de consultant. Nous offrons également le service clés en main pour les prélèvements d'eau.

Source : <http://www.mddep.gouv.qc.ca/eau/piscine/index.htm>



Daniel Delorme  
BUREAU : 450 680-1698  
TÉLÉCOPIEUR : 450 680-1489  
[www.odysseeaquatique.com](http://www.odysseeaquatique.com)



# 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](mailto:arguss@videotron.ca)

## NOVOCLIMAT DEVIENT NOVOCLIMAT 2.0

Le ministère des Ressources naturelles (MRN) a récemment bonifié les exigences du programme Novoclimat. Désormais appelé Novoclimat 2.0 – Volets Maison et Petit bâtiment multilogement (PBM), il vise à accroître l'efficacité énergétique qu'offrirait la première mouture. Ce rehaussement était devenu nécessaire, car ladite première mouture fait maintenant partie du *Code national du bâtiment* (CNB). Le nouveau programme impose des standards de conception similaires à Novoclimat, sans pour autant permettre d'obtenir officiellement la certification, en raison du test d'infiltration qui n'est pas obligatoire.

Novoclimat 2.0 est plus exigeant en matière d'étanchéité à l'air de l'enveloppe, d'isolation et de ventilation, de même que pour tout ce qui a trait à la fenestration, qui doit être plus performante. En outre, des standards d'efficacité énergétique sont imposés aux appareils de chauffage, et on a introduit l'utilisation de la thermopompe.

L'objectif final vise une réduction accrue de l'empreinte écologique au Québec, sans compter le maintien d'une bonne qualité de l'air intérieur, ce qui améliorera le confort des occupants d'une maison et favorisera sa durabilité. Pour y parvenir, les matériaux utilisés doivent être « sains » et « durables », tandis que les produits et équipements devront contribuer à diminuer la consommation d'eau.

Par définition, le programme Novoclimat cherche non seulement à améliorer le rendement énergétique des nouveaux bâtiments résidentiels, mais aussi à devenir « un facteur d'influence dans l'industrie de la construction résidentielle, afin que



celle-ci améliore ses techniques de construction », dit-on au Bureau de l'efficacité et de l'innovation énergétiques.

Novoclimat 2.0 veut abaisser la consommation d'énergie d'environ 20 %, en comparaison d'un bâtiment conçu selon les exigences de la partie 11 « Efficacité énergétique » du chapitre 1 du Code de construction du Québec. Les entrepreneurs qui construiront des bâtiments selon les paramètres Novoclimat 2.0 devront être certifiés par le Bureau de normalisation du Québec (BNQ), qui leur offrira une formation, un soutien technique pour concevoir des plans et devis et un service d'accompagnement en chantier. Ces constructeurs bénéficieront d'une aide financière de 1000 \$ pour chaque maison homologuée. ■

## Vos défis, nos stratégies!

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

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

### Nous vous seconderons dans la:

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

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



**Valéry Couture**  
Gestionnaire de copropriétés

**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

## EMPLOYÉS D'UNE COPROPRIÉTÉ

# RÉGIME VOLONTAIRE D'ÉPARGNE-RETRAITE OBLIGATOIRE



Depuis le 3 décembre 2013, tout employeur doit offrir à ses employés un régime volontaire d'épargne-retraite (RVER). Ces régimes seront « implantés graduellement » à compter du 1er juillet 2014. Ils permettront aux travailleurs, pour la plupart employés d'une PME ou travaillant à leur compte, d'épargner pour la retraite dans un « cadre structuré, tout en bénéficiant d'avantages réservés aux régimes collectifs », précise la ministre du Travail, de l'Emploi et de la Solidarité sociale, Agnès Maltais.

Les entreprises visées par le RVER, dont les syndicats de copropriétaires, devront donc l'offrir à leurs employés. La date limite pour « satisfaire cette obligation » variera selon la taille d'une entreprise. Celles qui comptent 20 employés ou plus devront s'y conformer d'ici le 31 décembre 2016. Les employeurs embauchant entre 10 et 19 personnes auront jusqu'au 31 décembre 2017, au plus tard, pour s'adapter à la nouvelle donne. Ceux dont la main-d'œuvre varie entre 5 et 9 employés bénéficieront, si le gouvernement le juge nécessaire, d'un délai additionnel fixé après le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Les RVER s'adressent aux employés qui justifient un an de service continu, au sens de la *Loi sur les normes du travail*, et qui ne disposent actuellement d'aucun régime de retraite collectif d'employeur, c'est-à-dire un régime pour lequel une retenue sur le salaire pourrait être effectuée, ou un régime de pension agréé au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. ■

## Groupe Ultimmo

Gestion de syndicats de copropriétés  
Gestion immobilière résidentielle  
Services-Conseils professionnels

Tel: 514-972-5500  
Fax: 514-342-5500  
info@groupeultimmo.com

www.groupeultimmo.com

## ASSURANCE

# VOUS MÉRITEZ MIEUX QU'UN VENDEUR D'ASSURANCES!

À titre de gestionnaire d'une copropriété, vous mettez soin et rigueur dans la sélection de l'assurance de cette dernière. Après tout, vous êtes mandaté par l'ensemble des copropriétaires pour faire le meilleur choix! Vous recherchez les meilleures protections au meilleur prix et tentez, au meilleur de vos connaissances, de faire la part des choses entre les différentes offres disponibles sur le marché. Avouons-le : sélectionner une assurance pour une copropriété peut s'avérer un processus ardu.

Il faut dire que les gestionnaires de copropriétés ont de plus en plus de choix quand vient le temps d'assurer les immeubles sous leur gestion. Au cours des dernières années, les compagnies d'assurance ont redoublé d'efforts pour élaborer et présenter des programmes d'assurance complets, appelés « multirisque des syndicats de copropriété » ou « assurance immeubles en copropriété ». Ces formules clé en main sont pensées pour vous simplifier la vie et répondre adéquatement à vos besoins. Mais voilà : chacun a sa recette et tente de vous convaincre qu'elle est meilleure que celle du concurrent, qui se dit pourtant expert en la matière.

Bien sûr, il est primordial de porter une attention particulière à la prime, aux protections, aux assurances du bâtiment, aux assurances complémentaires, à l'assurance de la responsabilité civile du syndicat et à celle des administrateurs. Mais qu'en est-il du service-conseil en prévention des sinistres?

Lorsque le renouvellement de l'assurance de votre copropriété viendra, posez-vous ces quelques questions, révélatrices de la qualité du service offert par votre assureur actuel et son représentant :

- Est-ce que mon représentant en assurances de dommages a visité le(s) immeuble(s)?
- Est-ce que mon représentant a lu l'acte de copropriété?
- Est-ce que mon représentant s'est informé sur la gestion des aires communes, du stationnement, de la piscine ou de la salle communautaire?
- Est-ce que mon représentant a discuté avec moi des mesures à prendre pour limiter les dégâts d'eau?
- Au-delà de l'escompte sur la prime, mon représentant m'a-t-il expliqué les conséquences de souscrire des franchises plus élevées?

Gardez en tête que choisir une assurance pour copropriété, c'est plus que choisir un ensemble de protections pour la meilleure prime possible; c'est choisir un représentant en assurances présent et intéressé à bien vous conseiller, autant en matière de protections que de prévention des risques. Parce que le rôle du représentant n'est pas seulement de vous vendre une assurance, c'est aussi de veiller aux intérêts de votre copropriété et à sa pérennité!

**Christian Vanasse** Directeur des opérations Ouest  
Assurance des entreprises

La Capitale assurances générales

# CONGÉDIÉ POUR CAUSE DE CÉLIBAT

Par François G. Cellier

Remercier un employé devenu célibataire peut paraître farfelu, voire insensé. Pourtant, cela s'est récemment produit dans un complexe d'habitation abritant des unités locatives. Ce scénario digne d'un film de série B a eu lieu à Montréal, et selon toute vraisemblance, le jugement qui a suivi est unique en son genre. Il fait désormais figure de jurisprudence.

Cette histoire d'embauche « discriminatoire » aurait très bien pu mettre en scène une copropriété. Mais gare aux syndicats de copropriétaires qui voudraient s'en inspirer; ils risquent de s'en mordre les doigts pendant longtemps, comme en fait foi cette décision rendue le 3 septembre dernier par la Commission des relations du travail.

## LES FAITS

Serge V. et sa conjointe ont été embauchés, « vers 2005 », pour effectuer du travail dans une tour d'habitation abritant 300 appartements. L'employeur a entre autres retenu leurs services parce qu'ils formaient un couple, lequel vivait dans un logement qu'abrite l'immeuble où il travaillait. Madame s'occupait de faire visiter les logements à d'éventuels locataires, du renouvellement des baux et de la perception des loyers, tandis que Monsieur était affecté à l'entretien ménager et aux réparations mineures du bâtiment.

Mais en mars 2007, les deux tourtereaux se séparent, ce qui met leur emploi en péril. Normalement, l'employeur aurait dû privilégier l'embauche d'un nouveau couple. Les choses ne se sont toutefois pas déroulées de cette façon. Même s'ils ne vivaient plus ensemble, ils sont demeurés en poste. Serge V. a été muté au sein d'une équipe volante. Il accomplissait les mêmes tâches dans d'autres édifices appartenant à son employeur. L'ex-conjointe a eu droit au même traitement, jusqu'à ce qu'elle soit congédiée en juin 2008.

Le temps passe et Serge V. retourne ensuite travailler dans son immeuble d'origine, avant d'être lui aussi « licencié » le 13 août 2012, pour être remplacé par un nouveau couple de concierges. L'employeur avait prétexté une rationalisation des effectifs pour le remercer. L'homme a contesté cette décision, qui, selon lui, ne reposait sur aucun motif valable. Il estimait, en outre, que ce geste allait à l'encontre des principes édictés par la *Charte des droits et libertés de la personne*.

## INJUSTIFIABLE

« Dans notre affaire, nous sommes en présence d'une politique générale qui ne peut se justifier. La séparation, le divorce ou le statut de célibataire ne peuvent constituer un motif de fin d'emploi », tranche la Commission. Celle-ci estime donc que Serge V. n'a pas été licencié, mais bien « congédié ». Il ne fait aucun doute qu'un employeur ne saurait exiger d'un salarié « qu'il vive en couple pour pouvoir travailler, que ce soit par les liens du mariage ou en union libre. Bien que cette politique était connue du personnel concerné, cela ne la rendait pas licite pour autant ».

Par conséquent, le plaignant a obtenu gain de cause et sera dédommagé. Soit l'employeur le réintégrera dans ses fonctions, soit il lui versera une somme d'argent compensatoire en guise de dommages-intérêts. La morale de cette histoire : les syndicats de copropriétaires doivent faire preuve de discernement lorsqu'ils souhaitent embaucher du personnel, afin d'éviter des litiges potentiellement coûteux et risquer d'accoler une mauvaise réputation à leur copropriété. Un postulant pourrait décrier ce critère à l'étape de l'entrevue. Il serait en droit d'arguer qu'on lui a refusé un emploi comme concierge parce qu'il n'est ni marié ni conjoint de fait, ce qui constitue un motif discriminatoire en vertu de la Charte des droits et libertés de la personne. La prudence et la vigilance sont donc de mise. ■



## Gestion de Syndicats de copropriété

### Évaluation de valeur assurable de copropriétés de toute catégorie

*Notre expertise saura répondre  
à toutes vos demandes immobilières.*

info@hpdg.ca  
www.hpdg.ca

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

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



## David Ménasse

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



## CONTRAT D'ASSURANCE

# SAVOIR LIRE ENTRE LES LIGNES



Comprendre la totalité d'un contrat d'assurance peut s'avérer difficile. En fait, cet exercice s'apparente parfois à une opération de décryptage, notamment à cause de certains termes qui sont mal compris par les syndicats de copropriétaires. L'un d'eux est connu sous l'appellation « Bris de machinerie ». Cette couverture pourrait vous être d'une grande utilité, raison pour laquelle toute copropriété devrait s'en prévaloir.

Par définition, un bris signifie le dérèglement soudain ou accidentel d'équipements, qui engendre des dommages à certains appareils, nécessitant de ce fait qu'ils soient réparés ou remplacés. Dans les circonstances, se doter d'une couverture pour un Bris de machinerie prend tout son sens. Les appareils habituellement couverts sont ceux dont l'assuré, en l'occurrence un syndicat, en est le propriétaire, le locataire ou l'exploitant. Il peut entre autres s'agir d'une chaudière, d'un système de tuyauterie réfrigérant, d'équipements mécaniques ou électriques. Les ascenseurs et les systèmes de sécurité incendie figurent aussi dans le lot.

Les dommages causés à ces équipements peuvent entraîner des frais de réparation coûteux, lesquels excèdent parfois de beaucoup leur valeur d'origine. En outre, ces bris impliquent des frais supplémentaires liés à la location d'un appareil de remplacement, pour pouvoir maintenir un immeuble en bon état de marche.

Si la couverture appelée Bris de machinerie est trop souvent mal comprise, elle n'en demeure pas moins nécessaire à une bonne protection. Prenez le temps de lire attentivement votre contrat d'assurance sur cette question.

Pour en savoir plus :

### Claude Paquette

Conseiller en sécurité financière  
Courtier en assurances de dommages/Invessa  
Tél. : 450 781-6561, poste 257  
ou sans frais 1 800 561-6560  
Fax : 450 781-4851  
Cell. : 514 497-6922  
225, Promenade du Centropolis, bureau 220,  
Laval (Québec) H7T 0B3  
www.invessa.com | monassurancecondo.com  
Courriel : claude.paquette@invessa.com



# SOLUTION CONDO .com

SolutionCondo c'est :

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

Une équipe de plus de  
**20 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

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

Rénovations intérieures suite aux dommages causés par infiltrations d'eau



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



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



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



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



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



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

## CONSTRUCTION ARGUS INC.

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



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

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

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

**ARCHITECTES**

**G.A.P. Immeubles inc.**  
M. Georges Fallah 514-946-8807

**Zaraté + Lavigne Architectes**  
M. Jean-François Lavigne 514-273-4451

**ARPEUTEURS-GÉOMÈTRES**  
**Cusson & Létourneau**  
M. Alexandre Cusson 450-974-3338

**Labre & associés**  
M. Réjean Archambault 514-642-2000 p. 325

**ASCENSEURS**  
**Schindler Ascenseurs Corporation**  
M. Tony Arcaro 514-737-7367 p. 223

**ASSURANCES**  
**Assurances ML**  
M. Michael Léveillé 514-373-1991

**Dale Parizeau Morris Mackenzie inc.**  
M. Patrick Beauvais 514-868-2863

**Desjardins Assurances Entreprises**  
1-877-838-0031

**Groupe SCR, Soly, Chabot, Ranger Ltée**  
M. Serge Déry 514-376-6565

**Innessa, Assurances et services financiers**  
M. Claude Paquette 450-781-6560 p. 257

**La Capitale Assurances générales**  
M. Christian Vanasse 514-687-4235

**Lareau, courtiers d'assurance**  
M. Philippe Lareau 514-861-7429

**Les Assurances Gaudreau Demers et Associés**  
M. Vincent Gaudreau 514-374-9944

**AVOCATS**  
**Chianetta Avocats**  
M<sup>e</sup> Stefania Chianetta 514-281-5100 p. 237

**de Grandpré Joli-Coeur s.e.n.c.r.l.**  
514-287-9535

**Papineau Avocats inc.**  
M<sup>e</sup> Yves Papineau 514-284-3058

**M<sup>e</sup> Pierre Zeppettini**  
M<sup>e</sup> Pierre Zeppettini 450-677-2772

**BÉTON**  
**Bétonika**  
M. Guy Henry 514-386-4585

**Dumoulin & Associés**  
M. Adam Webber 514-337-7404 p. 102

**CALFEUTRAGE**  
**MK Calfeutrage**  
M. Martin Kenehan 514-747-5553

**CHAUFFE-EAU**  
**Hydro Solution**  
Mme Fany Ondrejchak 1-877-326-0606 p. 4230

**COMPTABILITÉ**  
**KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l.**  
M. Yves Desjardins 514-840-2100

**Lussier et Séguin, CPA**  
Mme Aline Desormeaux 514-522-2232 p. 207

**CONSEILLER EN RÉNOVATIONS**  
**Réno Assistance**  
Mme Louise Léonard 514-360-7366 p. 845

**EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE**  
**Fusion Énergie**  
M. Jean-Pierre Huppé 1-877-687-1522

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

**ÉTHANOL**  
**Flammes Concept**  
M. Yohan Gélinas 514-777-9998

**ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**  
**Eximmo Montréal**  
M. Richard Lahaye 514-931-8899 p. 223

**GLT+ Services conseils**  
M. Stéphane Chabot 450-679-7500 p. 250

**FENÊTRES**

**Fabela**  
514-990-1522

**Groupe Fenestra**  
M. Jocelyn Bédard 514-994-3003

**GÉNÉRATRICES**  
**Genrep Ltée**  
M. Denis Gougeon 450-901-0131

**GESTIONNAIRES**  
**Cabinet de gestion Desormiers Lamy**  
M. Yannick Lamy 514-809-1972

**Condo Action**  
Mme Nathalie Bolduc 514-666-1060

**Condo Stratégis**  
M. Pierre Crevier 514-508-6987

**CondoVision**  
M. Simon Matei 514-942-8827

**Équipe Propri-Gestion**  
M. David Ménassé 450-625-2210

**Fitzback Services**  
M. Michel Fitzback 514-303-0261

**Gesco-Conseil**  
M. Jean-Pierre Noé 514-651-6336

**Gescon RM**  
M. Raynald Lachance 438-492-4562

**Gestactif inc.**  
M. Dominique Poulin 514-588-8911

**Gestion Bagdad**  
M. Karim Bagdad 514-588-5466

**Gestion Condo Plus inc.**  
M. Frédéric Castan 514-375-1158

**Gestiondecondos.com**  
M. Yves Blanchette 450-616-2663

**Gestion DIM**  
M. Marcel Masineau 514-943-8105

**Gestion d'immeubles RSW**  
M. Robert Libman 514-842-3911

**Gestion d'immeubles M.R.**  
M. Martin Roy 450-744-1633

**Gestion Imhotep**  
M. Glen Gagné 514-919-3506

**Gestion Immobilière Broccolini**  
Mme Carole Thuot 514-737-0076 p. 253

**Gestion Immobilière HPDG**  
M. Guy René 514-276-8717

**Gestion Immobilière Subec**  
Mme Marie-Josée Leclerc 450-667-4050

**Gestion Immobilière Vertical**  
M. Warren Suissa 514-684-3103 p. 118

**Gestion Immobilière Wilkar**  
M. Michael Wilk 514-871-0100

**Gestion Immoplex inc.**  
M. Eric Pierre 450-619-6174

**Gestion Immo-Québec**  
Mme Rosaria Renzo 514-993-7887

**Gestion JB Plus/AI Prestige**  
Mme Johanne Bernier 450-937-5501

**Gestion Kennedy**  
M. Eric Ménard 514-710-4402

**Gestion Melkor**  
M. Jean-Paul Melko 514-294-1784

**Gestion Mont-Tremblant**  
M. Pierre Lajeunesse 819-681-7351

**Gestion Richard Blouin**  
M. Richard Blouin 514-262-8910

**Gestior**  
M<sup>me</sup> Danielle Macpherson 450-444-2868

**Groupe conseil Tapama**  
M. Gilles Malo 514-573-0001

**Groupe Immobilier Celico**  
Mme Céline Corriveau 514-395-2220 p. 25

**Groupe Ultimmo**  
Mme Nancy Ouellette 514-972-5500

**Henri Proulx, ADM.A.**  
M. Henri Proulx 514-240-7121

**Lecsor inc.**  
M. Yves L'Écuyer 514-865-1111

**Option Condo**  
M. Raymond Roy 514-418-4261  
**Rimax inc.**  
M. Richard Tadros 514-571-0399

**Sequoia Gestion immobilière**  
M. Benjamin Remia 514-564-2200

**Services immobiliers Trustcan**  
M. Gérard Lebeuf 514-739-2948 p. 224

**Solutioncondo.com**  
Mme Élise Beauchesne 514-935-6999

**HOMME À TOUT FAIRE**  
**Beau-frère à louer**  
M. Daniel Lauzon 514-666-2328

**INGÉNIEURS**  
**Centre CIEBQ**  
M. René Vincent 1-888-844-5254

**Gesco / Norex**  
M. Normand Têtreault 514-385-0030 p. 27

**INSPEC-SOL**  
M. Robert Raymond 514-333-1634 p. 2337

**Paul Grégoire, ingénieur**  
M. Paul Grégoire 514-737-6350

**ProspecPlus Conseil**  
M. Claude Guertin 514-271-9635

**INSPECTION PRÉRECEPTION**  
**Prospec Habitation**  
M. Bruno Forget 450-240-0066

**INSONORISATION**  
**Finitec Canada inc.**  
M. David Tanguay 1-888-838-4449

**LIBRAIRIE/ÉDITION**  
**Wilson & Lafleur Ltée**  
M. Claude Wilson 514-875-6326

**LOCATION D'OUTILS**  
**Location d'outils Simplex**  
Sans frais 1-800-361-1486

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

**MAÇONNERIE**  
**Construction Argus**  
M. Jean-Louis Houle 514-624-6536

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

**NETTOYAGE DE TAPIS**  
**Entretien Solathèque**  
M. Eric Guilbault 514-335-6026

**NETTOYAGE DE VITRES**  
**Services d'entretien Boily Ltée**  
M. Christian Boily 514-388-4228

**Éconet**  
M. Gilles Robichaud 450-741-0754

**NOTAIRES**  
**de Grandpré Joli-Coeur s.e.n.c.r.l.**  
514-287-9535

**LRV Notaires S.E.N.C.R.L.**  
1-800-432-8674

**PEINTRE**  
**Monpeintre.ca**  
M. Nicolas Desjardins 514-705-1245

**PEINTURE**  
**Benjamin Moore & Cie**  
Mme Josée Desaulniers 514-604-0338

**Bétonel**  
www.betonel.com

**PISCINES**  
**H2O**  
M. Frédéric Nadon 450-901-3232

**Odysée Aquatique**  
M. Daniel Delorme 450-680-1698

**PLANCHER DE BOIS FRANC**  
**Boutique du plancher**  
M. Daniel Dion 450-641-8200

**PLOMBERIE**  
**Plomberie Instal-Précision**  
Mme Jeannie Delage 514-668-3823

**PORTES DE GARAGE**  
**Les Portes JPR**  
M. Sébastien Guy 1-855-781-6150  
**Portes Nadeau**  
M. Luc Dion 514-324-5208

**RÉPARATIONS D'ÉLECTROMÉNAGERS**  
**Service 2000 Électroménagers**  
M. Daniel Beaulé 1-855-742-3003

**RÉNOVATIONS**  
**Doyle Renovations inc.**  
M. Richard Doyle 514-374-8488

**RSB Spécialistes en bâtiment**  
M. Michael Gaucher 450-466-7318

**SERVICES D'ENTRETIEN MÉNAGER**  
**Entretien M.O.M.**  
M. Guy Wainer 514-439-3666

**Gum X**  
M. Anthony Boudreau 514-588-1687

**Le Chiffon Doré**  
M. Ernesto Willamson 514-325-0825

**Lepont Confort**  
M. François Leduc 514-273-8787

**SÉCURITÉ**  
**Desjardins Systèmes de sécurité**  
M. Frédéric Bégin 514-768-6315

**Secutrol**  
M. Franck Zittel 450-668-1684

**SERRURIER**  
**Serruriers Amherst**  
Mme Sophie Vallée 514-525-4531

**SERVICES FINANCIERS**  
**Jacques Gohier, Services financiers**  
M. Jacques Gohier 450-491-2117

**SINISTRES**  
**Groupe Miro**  
M. Patrice Asselin 450-468-2033 p. 216

**TECHNOLOGUES PROFESSIONNELS**  
**ALLB inc.**  
M. Benoit Allaire 514-396-9339

**Consultek**  
M. Fernand Lemay 450-661-8844

**Cossette & Touchette inc.**  
M. Réjean Touchette 514-519-1573

**Devimo**  
M. Sébastien Gariépy 514-282-6669

**NivoEx**  
M. Patrick Gautreau 1-855-595-1265

**TOITURES**  
**Alliance Toitures**  
M. Pascal Desjardins 450-467-5004

**J. Raymond Couvreur et fils**  
M. Serge Rochon 450-430-7900 p. 228

**Toitures Omer Brault**  
M. Lorenzo Pietrantonio 514-942-4806

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

**VENTILATION**  
**Aéro Mécanique Turcotte**  
M. Eric Côté 450-625-2627

**MC Ventilation**  
M. Pierre Grenier 450-433-1136

**Ventilation Detectair**  
M. Sylvain Barselou 450-741-3331

# PROBLÈMES DE FENÊTRES?

*Ne les remplacez pas!*

La *Remise à neuf* **FENESTRA**<sup>™</sup>

une alternative exceptionnelle  
au remplacement

LE GROUPE   
**FENESTRA**

GROUPEFENESTRA.COM

514.993.3333

418.265.3330

819.328.3933

RBQ : 8293-2476-53

