

# CONDO LIAISON

REVUE D'INFORMATION DU REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC Vol. 19 | N°2 | Printemps 2018

ÊTRE GESTIONNAIRE  
DE COPROPRIÉTÉ  
OU JOUER LES FINS  
PSYCHOLOGUES

RÉFORME  
LÉGISLATIVE SUR  
LA COPROPRIÉTÉ  
LISE THÉRIAULT  
PREND LES CHOSES  
EN MAIN

DOSSIER SUR  
LES STATIONNEMENTS  
COMPLEXITÉS JURIDIQUES  
AU MENU

LANGUE PARLÉE  
ET ÉCRITE EN COPROPRIÉTÉ  
ÉVITEZ LES CONFLITS  
LINGUISTIQUES



JOIGNEZ-NOUS  
SUR FACEBOOK



9 780571 230457  
ENVOI DE PUBLICATION  
CONVENTION # 42063014

4,95 \$

**SERVICE  
24 h**

Depuis 1957

***Desjardins***   
SÉCURITÉ DU BÂTIMENT

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

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

[info@desjardinsalarmes.qc.ca](mailto:info@desjardinsalarmes.qc.ca)

RBQ 2733-8649-71

## LISE THÉRIAULT NOUS CONCOCTE UNE RÉFORME LÉGISLATIVE



**TOUT PORTE À CROIRE** qu'une réforme législative sur la copropriété va enfin aboutir. Cet épineux dossier a récemment été relayé à Lise Thériault, ministre responsable de la Protection des consommateurs et de l'Habitation.

Le RGCC se félicite de l'annonce imminente d'un projet de loi omnibus - fort probablement ce printemps - qui comprendra un volet consacré à la copropriété. Cet organisme à but non lucratif a joué un rôle majeur dans l'avènement de cette réforme, grâce aux multiples démarches et interventions qu'il a menées, ces dernières années, pour sensibiliser l'État québécois aux nombreux dysfonctionnements qui affectent la copropriété québécoise.

Nous serons aux premières loges des consultations à venir sur cette question primordiale, à l'occasion d'une journée d'orientation planifiée par Lise Thériault, et pendant laquelle plusieurs autres acteurs associés à la copropriété auront leur mot à dire. Pour en savoir plus à ce sujet, je vous invite à lire l'entrevue que notre rédacteur en chef, François G. Cellier, a réalisée avec la ministre.

En parallèle à cette réforme tant attendue, le projet de loi 150 sur l'assurance pour copropriétés chemine lui aussi. Complémentaire à cette réforme, en quelque sorte, il vise un resserrement des règles dans ce secteur d'activité, pour mettre un terme aux nombreuses dérives qui y sont observées. Je rappelle qu'à l'instar de la réforme législative à venir, le projet de loi 150 a lui aussi beaucoup à voir avec le RGCC, qui a maintes fois décrié les nombreuses anomalies qui ont cours en matière d'assurance.

La situation qui prévaut actuellement en copropriété, au Québec, est largement décrite dans un ouvrage que j'ai coécrit et qui s'intitule *Les copropriétés en difficulté Constat et solutions France/Québec/Belgique*. Il sera publié incessamment aux éditions Wilson & Lafleur. Cette seconde version d'une première, parue en 2007, met également en scène l'Avocat Honoraire et auteur français Olivier Brane, qui a notamment développé une expertise en droit immobilier. Elle met aussi à contribution Jean-Pierre Lannoy, Expert judiciaire en copropriété et syndic provisoire et judiciaire à Bruxelles.

L'ouvrage initial a entre autres exposé la situation, en France, au regard des copropriétés en difficulté. Les derniers chiffres en ont recensé plus de 100 000 dans ce pays, ce qui représente une copropriété sur six ou un million d'appartements, estime le ministère du Logement. Tous ces condos font partie d'immeubles qui n'ont pas été entretenus adéquatement, afin d'assurer leur conservation. D'autres ont été mal construits par des promoteurs qui n'ont pas fait leurs devoirs.

L'histoire de la copropriété est plus jeune au Québec, mais déjà, on voit poindre à l'horizon des syndicats de copropriétaires en sérieuse difficulté, faute d'avoir engrangé un fonds de prévoyance suffisant, voire inexistant, et parce qu'ils n'ont pas fait preuve d'une vision à long terme. Les premières générations d'acheteurs sont parties sans payer, laissant le soin aux suivantes d'assumer la facture.

J'ai bon espoir que cette réforme législative permettra un recadrage bénéfique, et qu'elle suscitera la réflexion auprès de l'ensemble des copropriétaires québécois, afin d'éviter qu'une crise de confiance ne vienne miner ce concept d'habitation collectif. Si cela devait se produire, sa réputation en serait ternie, avec toutes les conséquences désastreuses qui en découleraient. Sans l'ombre d'un doute, mieux vaut ne pas en arriver là.

Bonne lecture!

**Yves Joli-Coeur**, avocat émérite  
Secrétaire général du RGCC

## BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

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

ATWILL-MORIN QUÉBEC INC.  
CONDOCONSULTE INC.  
GESTION DE CONDOS BOISVERT  
GILBERT DESCHÊNES & ASSOCIÉS  
GROUPE IMMOBILIER ASCENTIA INC.  
GROUPE LARAMÉE INC.  
LE GROUPE VIGILANCE  
HAMEL NOTAIRE - QUÉBEC  
LAVAGE DE VITRES NETTES  
LES SERVICES DRAGONSHIELD INC.  
LUSSIER DALE PARIZEAU INC. - OUTAOUAIS  
LUSSIER DALE PARIZEAU INC. - QUÉBEC  
MICHEL PAQUIN ÉVALUATIONS OUTAOUAIS INC.  
NAVADA - OUTAOUAIS  
PAUL DAVIS SUD-OUEST  
PAYSAGISTE ARF  
QUÉBEC PEINTURE - QUÉBEC  
ROULEAU BOISSONNEAULT INC. - QUÉBEC  
GAZ MÉTRO PLUS  
SOCONEX  
SONAR CONSULTANTS EN ACOUSTIQUE INC.  
VITRERIE LÉVIS - QUÉBEC

## REMERCIEMENTS

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



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

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

## BILLET

# LISE THÉRIAULT EST EN MISSION



**LES COPROPRIÉTAIRES QUÉBÉCOIS** auront-ils enfin droit à une réforme législative sur la copropriété? Souhaitons-le, car les derniers gouvernements qui se sont succédé ont fait bien des promesses à ce sujet, sans jamais les tenir. Mais depuis que Lise Thériault a hérité du dossier, l'espoir renaît. Ministre responsable de la Protection des consommateurs et de l'Habitation, elle arrive gonflée à bloc et avec les meilleures intentions du monde.

Selon ce qu'elle affirmait récemment, un projet de loi omnibus - qui inclura une réforme législative sur la copropriété - sera annoncé ce printemps. Je vous invite à lire une entrevue que j'ai réalisée avec la ministre, à ce sujet, et qui est publiée dans le présent magazine.

Les jeux sont faits au regard de cette réforme. Il n'y a donc plus d'excuses. Lise Thériault le sait. Elle devra livrer la marchandise, en gardant en tête qu'accoucher d'une réformette serait inacceptable. Mais voilà, sera-t-elle en mesure de convaincre ses collègues du cabinet des ministres qu'il faut, coûte que coûte, la mettre en place dans les plus brefs délais? On peut légitimement se poser la question, considérant l'immobilisme dont nous avons été les témoins ces dernières années.

L'inertie passée du gouvernement québécois face à cette réforme étonne plusieurs juristes. Surtout quand on sait qu'en Ontario, une loi spécifique à la copropriété a été adoptée en 1967. Et que depuis ce temps, elle a été revisitée à trois reprises. La dernière réforme date de 2015 dans cette province. Mais comme l'a dit Lise Thériault pendant notre entrevue : « Si l'Ontario dépasse le Québec actuellement, l'inverse se produira éventuellement. Il n'y a aucune raison pour que nous demeurions à la queue du peloton. »

Ce projet de réforme fait désormais l'unanimité. Les trois grands partis à l'Assemblée nationale se sont mis d'accord là-dessus. Lise Thériault doit maintenant faire la différence, afin d'avoir un impact plus que favorable sur des milliers de copropriétaires québécois.

### François G. Cellier

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

## LA MISSION DU RGCQ

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

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

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

Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec  
Téléphone : 514 916-RGCQ (7427)  
Courriel : info@rgcq.org  
Portail : www.rgcq.org

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada

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



www.rgcq.org

# CONDOLIAISON

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

VOL. 19 | N°2  
PRINTEMPS 2018



## SOMMAIRE

- 03 Éditorial
- 04 Billet
- 06 Réforme législative sur la copropriété  
Lise Thériault arrive en scène
- 13 **Dossier sur les gestionnaires de copropriété**  
Gestionnaire ou philanthrope?
- 16 Un sondage annuel sur la profession
- 19 À quand l'encadrement des gestionnaires de copropriété?
- 22 Syndicats polyglottes
- 27 Copropriété sans gouvernail : que faire?
- 30 RGCQ Montréal : Gestion juridique 2  
Place aux grands juristes
- 33 RGCQ Montréal  
Petite histoire du droit québécois et canadien
- 34 RGCQ Outaouais
- 36 Membres corporatifs
- 38 RGCQ Québec
- 39 Le béton est une science
- 43 **Dossier stationnements souterrains**  
Prenez-en soin
- 47 L'endroit de prédilection des voleurs
- 52 Statuts juridiques et droit de jouissance
- 54 Nouveaux comités du RGCQ
- 57 Entrevue avec l'Ordre des CPA  
La copropriété a besoin d'une loi spécifique
- 61 Rédaction d'une déclaration de copropriété  
Le diable est dans les détails
- 66 Interdire le pot dans les parties privatives  
Pourquoi pas?



Verrières I, II, III, IV et V.



# Nos précieux conseils et notre savoir-faire vous sécuriseront.

**Nouveau** | Programme d'assurance exclusif disponible !

Demandez une soumission d'assurance auprès de notre équipe



 **Lussier  
Dale Parizeau**<sup>MD</sup>  
Assurances • Services financiers

**1 855 526-5243**  
[LussierDaleParizeau.ca/condo](http://LussierDaleParizeau.ca/condo)

Lise Thériault et la réforme législative sur la copropriété

# UN PROJET DE LOI OMNIBUS CE PRINTEMPS?

Une réforme législative sur la copropriété québécoise serait à nos portes.

**POUR MENER À BIEN** ce projet qui nécessitera du tact et un certain doigté, l'État québécois a confié cette tâche à Lise Thériault, ministre responsable de la Protection des consommateurs et de l'Habitation. Politicienne aguerrie et respectée par ses pairs, elle a démontré, à maintes reprises, sa capacité à agir pour résoudre des problèmes complexes.

Lise Thériault a l'habitude des dossiers chauds. Elle n'en est pas à ses premières armes en ce domaine, elle qui a notamment eu le mandat d'intervenir dans l'industrie de la construction, en 2012, afin d'y abolir le placement syndical. Elle est également à l'origine d'une importante réforme touchant le Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, qui a fait en sorte que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, ce plan est administré par un administrateur unique appelé *Garantie GCR*.

Lise Thériault est une femme de conviction. Elle peut mettre son pied à terre, au besoin, et se montrer ferme lorsque la situation l'impose. Sera-t-elle l'un des principaux architectes de cette première réforme législative sur la copropriété, depuis 1994, que des milliers de personnes attendent avec impatience? Oui, si l'on en croit la principale intéressée, qui n'a pas l'intention de se traîner les pieds dans ce dossier. *Condoliation* l'a rencontrée.



## Madame Thériault, pourquoi votre gouvernement a-t-il créé le poste de ministre responsable de la Protection des consommateurs et de l'Habitation?

Ces deux secteurs sont extrêmement importants dans notre société. Ils méritent qu'une ministre y soit attitrée à plein temps, car ils supposent de nombreux défis à relever. Je souligne qu'entre 1981 et 1985, au Québec, deux ministres délégués à l'Habitation et à la Protection du consommateur se sont succédé. Ce poste est disparu par la suite et n'a plus jamais été recréé, jusqu'à tout récemment. Il permettra de faire avancer plusieurs dossiers beaucoup plus rapidement. Je précise que l'habitation relevait naguère du ministère de la Sécurité publique. Quant à la protection du consommateur, ce poste avait été confié au ministère de la Justice, dont Stéphanie Vallée est l'actuelle titulaire. Occupée à gérer plusieurs projets de loi depuis les trois dernières années, elle est passablement occupée. Sans oublier que les imprévus sont monnaie courante au sein de ce ministère, si bien que l'agenda est parfois difficile à gérer.

## Et quels sont les organismes sous votre gouverne?

La Société d'habitation du Québec (SHQ) en fait partie. Cet organisme était, auparavant, sous la houlette du ministre des Affaires municipales, Martin Coiteux. La Régie du logement et la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) ont également été placées sous ma responsabilité. Je rappelle que la RBQ gère l'ensemble des règles propres à la construction, incluant notamment le Code de construction du Québec et le Code de sécurité. La protection des consommateurs ainsi que la copropriété, qui relève du *Code civil du Québec*, s'ajoutent à la liste des postes dont j'ai la charge.

## Quelle place occupe la copropriété dans l'exercice de vos fonctions?

Elle est assez importante, car il faut savoir que 61 % des Québécois sont des propriétaires résidentiels. Et de ce pourcentage, quelque 50 % sont des copropriétaires. Cela dit, au chapitre de l'accès à la propriété, plusieurs autres provinces canadiennes font beaucoup mieux que nous. En comparaison, au Québec, le logement social s'est beaucoup plus développé. Il faudra donc instaurer une politique d'accès à la propriété, en l'occurrence à la copropriété, une formule d'habitation qui permet à un plus grand nombre d'individus de devenir propriétaires.

## Vous dites être vous-même propriétaire de deux condos. L'un se trouve à Montréal, et l'autre à Québec?

Oui, et je dois avouer que dans l'un des immeubles, les frais de condo ont très peu augmenté depuis que je m'y suis installée, il y a plus de 12 ans. L'entretien et la conservation de l'immeuble sont irréprochables. Un gestionnaire de copropriété a été mandaté par le conseil d'administration, et je dois dire que notre fonds de prévoyance est largement suffisant. Vendre ce condo ne devrait pas être trop difficile.

Par contre, dans l'autre copropriété, qui a 25 ans et compte une quarantaine d'appartements, bon nombre des copropriétaires habitent l'immeuble depuis sa construction. Dès mon arrivée, une cotisation spéciale échelonnée sur trois ans avait été décrétée, pour réhabiliter la maçonnerie. J'en avais toutefois été informée avant d'acheter. Mais par la suite, une autre cotisation spéciale a été requise pour refaire la toiture. Et une autre afin de remplacer les balcons en fibre

de verre. Au total, quelque 13 appels de charge ont été lancés, à cause d'un fonds de prévoyance insuffisant. Bref, cette copropriété est en mode cotisations spéciales depuis que j'y ai acquis un appartement.

## Toute cette mésaventure a dû vous contrarier?

Je me suis demandé comment nous en étions arrivés là. Après m'être informée et avoir posé des questions, j'ai appris que dans le passé, les copropriétaires ont obtenu, pendant deux ou trois ans, un congé d'augmentation des frais de condo. Il s'agit d'une erreur à ne pas faire, car une copropriété se retrouvera, éventuellement, en situation de rattrapage sur le plan financier. Il faut dire, aussi, que le fonds de prévoyance n'était pas suffisant dans cette copropriété. Les administrateurs n'ont fait aucune projection pour s'assurer d'accumuler suffisamment d'argent. Après avoir embauché une firme en gestion de copropriété, nous avons pu corriger cette lacune. En conclusion, j'étais comme des milliers d'autres copropriétaires à l'époque : j'ai appris à la dure comment une copropriété doit être administrée et gérée.

## Vous avez donc acquis de précieuses connaissances en ce domaine?

Oui, et je dirais que la plus grande leçon apprise, c'est qu'il faut changer les mentalités en copropriété au Québec. Ceux qui achètent un condo doivent réaliser qu'ils ne sont pas des locataires, mais bien des propriétaires. Tous ont le devoir d'entretenir leur immeuble, qui représente un bien commun, non seulement pour assurer la sécurité des occupants, mais aussi pour maintenir la valeur des appartements qui s'y trouvent. Lorsque j'étais ministre du Travail, la RBQ a sensibilisé la population – au moyen de différents guides – sur la nécessité d'entretenir les immeubles au Québec. Cette décision a été prise à la suite de l'effondrement d'une dalle en béton survenu dans un stationnement souterrain. Ce drame s'est déroulé dans l'arrondissement Saint-Laurent. Il a coûté la vie à une personne. Il ne faudrait pas oublier, non plus, la chute d'un bloc en béton du 18<sup>e</sup> étage du Residence Inn Marriot, un immeuble situé sur la rue Peel au centre-ville de Montréal. Ce grave accident a également fait un mort. Il était inacceptable d'apprendre qu'en marge de ces deux tragédies, certains propriétaires immobiliers ne connaissaient pas l'historique d'entretien de leur bâtiment, et ce qui devait y être réparé ou remplacé à court, moyen et long terme. D'autres mesures ont aussi été mises en place pour pallier cette lacune, dont la création du chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS), en mai 2013, qui visait à instaurer une culture axée sur l'imputabilité des propriétaires d'immeubles. Le CBCS cible également un certain nombre de copropriétés.

## Est-ce que l'on pourrait prévoir, dans le cadre de cette réforme, une campagne publicitaire qui expliquerait aux éventuels acheteurs de condos dans quoi ils s'embarquent?

Certainement! L'acheteur d'un condo doit avoir accès à certaines informations essentielles. Toutes les options sont actuellement sur la table à ce sujet, et il faut relancer cette discussion, comme bien d'autres d'ailleurs. Cela se fera dans le cadre d'une journée d'orientation prévue d'ici le mois de mai. Elle permettra une réflexion approfondie sur cette réforme législative. Plusieurs participants seront invités à y prendre part, dont ceux qui sont impliqués dans ce projet depuis le début. À titre d'exemple, l'ex-ministre de la Justice, Jean-Marc Fournier, qui est à l'origine du lancement des Journées de consultation publique sur la copropriété. Ces journées se sont déroulées à Montréal et à Québec en 2012. Seront également



invités à la même table plusieurs acteurs qui gravitent autour de la copropriété, notamment le RGCC, un organisme à but non lucratif qui sera l'un des principaux intervenants dans ce dossier. Plusieurs professionnels issus du domaine du droit, du génie et de l'architecture y participeront aussi.

### **La plupart des partis politiques se sont prononcés en faveur d'une réforme du droit de la copropriété québécoise. Étant donné que cette question fait consensus, croyez-vous que ladite réforme pourrait être à la fois rapide et ambitieuse?**

J'annonce qu'un projet de loi omnibus sera déposé ce printemps. Il inclura une réforme législative sur la copropriété.

### **Plusieurs observateurs craignent que le gouvernement accouche d'une réformette. Qu'en pensez-vous?**

Là-dessus, je vous dirai que tant qu'à annoncer une réforme, aussi bien la faire comme il faut. Je suis élue depuis 16 ans et cumule énormément d'expérience sur le terrain. En tant que femme d'action, je suis très consciente des réalités qui se trament en copropriété, ainsi que des nombreux défis que cette formule d'habitation suppose. J'aimerais également rappeler qu'au chapitre de la protection des consommateurs, j'ai été passablement active au cours des dernières années. En vertu du projet de loi 35, annoncé en 2011, j'ai mis de l'avant l'idée de confier à un administrateur unique (à but non lucratif) le Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Il fallait éliminer toute apparence de conflit d'intérêts entre le milieu de la construction et les administrateurs de ce plan. Le 1<sup>er</sup> janvier 2015, la RBQ a officiellement autorisé *Garantie GCR* à administrer seule ce plan. Je sais où je vais, croyez-moi! Et les gens qui me connaissent le savent aussi, car je ne suis pas une inconnue dans le domaine de la construction. Tous reconnaissent que quand je dis quelque chose, je le fais. Et que j'ai suffisamment de caractère pour assumer mes décisions.

### **Parlant du Plan de garantie, seriez-vous d'accord avec l'idée d'élargir sa couverture, afin que les immeubles résidentiels en hauteur (quatre unités superposées ou plus) le soient également?**

Lorsque le Règlement du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs a été créé, en 1999, sa portée a été limitée. Mais nous étudions actuellement ses paramètres, afin que des changements profitables puissent être apportés. Nous ciblons notamment le fonds de garantie du Plan, qui sert à indemniser les acheteurs d'une résidence neuve qui doivent faire face à des événements imprévus d'une grande ampleur, comme cela a été le cas lors de la crise de la pyrrhotite qui a sévi à Trois-Rivières.

### **Est-ce que la question du fonds de prévoyance occupera une place importante dans cette réforme?**

Le fonds de prévoyance est un incontournable. La plupart des problématiques d'entretien et de conservation des immeubles, en copropriété, y trouvent leur origine, bien souvent parce qu'il n'est pas suffisant ou carrément inexistant. En fait, les quatre questions primordiales qu'il faudra aborder (en copropriété) portent sur la gestion financière, les règles de gouvernance, le fonds de prévoyance et l'entretien du patrimoine immobilier.



**Lise THÉRIAULT**

*Ministre responsable de la Protection des consommateurs et de l'Habitation*

### **Comment se fait-il, selon vous, qu'il soit si difficile de faire respecter les articles de loi qui portent sur le fonds de prévoyance?**

Parce que plusieurs administrateurs de copropriétés les méconnaissent, tout comme ils ignorent l'ensemble des lois qui encadrent la copropriété québécoise. Lorsque les dispositions du *Code civil du Québec* qui traitent du fonds de prévoyance ont été créées, en 1994, la copropriété n'était pas ce qu'elle est devenue aujourd'hui. Entre-temps, on a oublié de vérifier si la loi concernant ce fonds a donné les effets escomptés, raison pour laquelle il faut la mettre à jour, afin qu'elle soit plus claire et bien comprise.

### **Pour pallier cette méconnaissance de la loi par les administrateurs, ne devrait-on pas obliger ces derniers à suivre une formation de base, et également imposer une licence aux gestionnaires de copropriété, comme c'est maintenant le cas en Ontario?**

Ces deux questions sont également sur la table et nous en discuterons lors de la journée d'orientation. Cela dit, on ne pourra pas appliquer la même recette à tout le monde, car les grands ensembles en copropriété ne vivent pas les mêmes réalités que les petits. Je n'aime pas l'idée d'un concept mur-à-mur applicable à toutes les situations. On ne peut pas astreindre les syndicats de plus petite taille aux mêmes règles que les grands.

### **Dans un autre ordre d'idées, n'aurions-nous pas intérêt à créer une Régie de la copropriété, qui pourrait comporter deux volets : un portant sur l'information concernant la copropriété, et un second qui se voudrait un tribunal administratif qui réglerait plusieurs types de différends vécus entre certains syndicats et leurs copropriétaires?**

Pour l'heure, la création d'une Régie de la copropriété n'est pas dans mes cartons. Je veux, d'abord et avant tout, revoir la loi qui régit la copropriété québécoise. Par la suite, si cette régie devenait nécessaire, il serait toujours temps d'en créer une. Je suis néanmoins d'accord sur une chose : bien des litiges en copropriété ne devraient pas se régler devant les tribunaux. Mais il existe d'autres avenues juridiques pour les entendre, par exemple la médiation et l'arbitrage. Cela dit, il n'est pas insensé d'imaginer la création d'un organisme public qui donnerait de l'information aux copropriétaires, comme le fait, à titre d'exemple, l'Office de la protection du consommateur.

## SolutionCondo c'est :

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

Une équipe de plus de  
**50 professionnels**  
de la gestion

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

**Plus de 10 000** unités  
de condos sous gestion

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



### Rabais de 25 %

offert aux membres du RGCQ  
via le programme privilèges **condo.com**.

La solution pour la gestion  
de votre copropriété



SolutionCondo.com

514 935-6999

1 855 835-6999

## INFO +

### Le projet de loi 150 devrait être adopté ce printemps

Le projet de loi 150 est une pièce importante de la réforme législative sur la copropriété. Il se veut une première intention concrète exprimée par le gouvernement québécois, afin que le cadre législatif qui régit la copropriété québécoise puisse être revu en profondeur. Reste à savoir si ce projet de loi, qui a été annoncé il y a un certain temps déjà, sera un dossier prioritaire pour ce gouvernement. Il faut savoir que la fin des travaux de l'Assemblée nationale est prévue le 31 mai prochain. Par conséquent, le temps presse.

### Si une Régie de la copropriété devait éventuellement voir le jour, comment vous assureriez-vous qu'elle serait efficace?

La première chose à faire serait de s'inspirer des autres provinces canadiennes, par exemple l'Ontario, qui vient tout juste de créer une « autorité condominiale », dont la mission serait somme toute identique à celle d'une Régie de la copropriété. Grâce à une analyse approfondie, on pourrait retenir le meilleur de cette autorité, mais aussi éliminer ce qui la rend improductive. D'ailleurs, nous avons signé des ententes avec le gouvernement ontarien, de sorte que lorsque le Québec adopte une nouvelle réglementation, nous puissions collaborer avec nos homologues dans cette province. Une chose est sûre pour l'instant : je vais d'abord procéder à la modernisation de la Régie du logement, avant de créer une autre entité similaire.

### Êtes-vous préoccupée par le fait qu'en Ontario, les copropriétaires soient mieux protégés qu'au Québec?

La réalité vécue en Ontario, en ce qui concerne la copropriété, n'est pas étrangère au fait que le gouvernement ontarien a confié le secteur de l'habitation à un ministre, afin d'être capable, justement, de faire avancer des projets qui étaient éparpillés dans différents ministères. Si l'Ontario dépasse le Québec actuellement, l'inverse se produira éventuellement. Il n'y a aucune raison pour que nous demeurions à la queue du peloton.

### En terminant, quel sera le rôle joué par le RGCQ dans toute cette réforme législative que vous mettrez éventuellement en place?

Je peux vous dire que votre secrétaire général, M<sup>e</sup> Yves Joli-Coeur, est indispensable dans ce dossier. D'autres acteurs ont aussi développé une grande expertise en copropriété. Tous ces gens nous seront d'une grande utilité pour qu'à court et moyen terme, la loi québécoise sur la copropriété puisse bénéficier d'un nouvel élan, afin que les copropriétaires puissent protéger l'investissement le plus important qu'ils ont fait au cours de leur vie. □



[www.FacadesPlus.ca](http://www.FacadesPlus.ca)

514.336.0100



**Loi 122**  
Règlement visant à assurer la sécurité dans le bâtiment

2016  
DUNAMIS  
35 ANS DE RECONNAISSANCE



- Vérification de façades
- Vérification de parcs de stationnement
- Inspection des toitures
- Analyses thermographiques
- Fonds de prévoyance
- Mécanique du bâtiment

270 boul. Samson bureau 210, Laval, QC H7X 2Y9  
[info@facadesplus.ca](mailto:info@facadesplus.ca)



## Gestionnaire de copropriété

# AVOIR LE PHYSIQUE DE L'EMPLOI

LES GESTIONNAIRES DE COPROPRIÉTÉ carburent à la passion. Du moins, ceux qui font ce métier sérieusement. Sans cette source de motivation vitale qui nourrit leur enthousiasme, ils s'essouffent rapidement et finissent par s'éjecter de la profession. David Ménassé, président d'Équipe Propri-Gestion, abonde dans le même sens : « Il ne s'agit pas d'un travail alimentaire. Il faut vouloir aider les gens et avoir envie de leur rendre service. On est presque dans la philanthropie, et assurément dans l'engagement moral, humain et psychologique », soutient-il.

C'est triste à dire, soulèveront certains, mais les gestionnaires de copropriété ont hérité d'un titre ingrat. Ils peuvent être remerciés du jour au lendemain par un syndicat de copropriétaires, et pour diverses raisons, par exemple un changement d'administration. Ceux qui survivent à ces passations de pouvoir doivent bien souvent manœuvrer serré. On pourrait comparer ce métier à celui d'un mandarin qui, périodiquement, est appelé à devoir s'adapter à la possible élection d'un nouveau gouvernement.

**David Ménassé, Adm.A**

Président



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

Une équipe de professionnels à votre écoute et à votre service

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

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

**COSSETTE & TOUCHETTE inc.**

5170, rue de Verdun  
Montréal (Québec) H4G 1N6  
Tél. : 514 v519-1573  
info@cossettetouchette.com



cossettetouchette.com

# SEQUOIA

GESTION IMMOBILIÈRE INC. - PROPERTY MANAGEMENT

## LE SPÉCIALISTE DE LA COPROPRIÉTÉ

SAVOIR-FAIRE - RIGUEUR - INTÉGRITÉ

ÉQUIPE BILINGUE

GESTION IMMOBILIÈRE  
[www.sequoias.ca](http://www.sequoias.ca)

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



## Jouer les équilibristes

La plupart des gens disent qu'ils n'exerceraient pas ce métier, en copropriété du moins, car cette fonction requiert les habiletés d'un équilibriste. Il faut savoir manier la rhétorique, qui consiste à dire aux administrateurs ce qu'ils ne veulent pas entendre, sans pour autant les mettre en porte-à-faux, ou qu'ils se sentent harcelés. Ex-ingénieur en physique nucléaire, David Ménassé cite en exemple l'importance d'avoir un fonds de prévoyance suffisant. « Les administrateurs en place en sont informés, bien évidemment, mais la fréquence du message doit être dosée. C'est en le répétant régulièrement qu'il finit par porter ses fruits », explique-t-il. La fermeté doit être assortie d'une certaine réserve. Tout est une question d'équilibre.

Plusieurs conseils d'administration ont des attentes irréalistes à l'égard du gestionnaire. « Ils ne connaissent pas toujours le rôle qu'il est appelé à jouer et, parfois, ne savent pas eux-mêmes ce qu'ils doivent faire », avance pour sa part Carolane Daignault, directrice des opérations chez Sequoia Gestion immobilière. Dans certains cas, les administrateurs s'attendent à ce qu'un gestionnaire fasse le travail à leur place, alors que dans les faits, il devrait faire ce qu'on lui demande et agir comme conseiller.

D'autres administrateurs ont tendance à vouloir définir les tâches du gestionnaire selon la perception qu'ils en ont. S'il est compétent, il ne se pliera pas à leur volonté, au risque d'être remplacé par quelqu'un d'autre. Le nouveau venu devrait, tout comme son prédécesseur, refuser d'aller à l'encontre des règles qui définissent ce métier. Cela dit, les administrateurs qui congédient un gestionnaire ne reviennent pas en arrière, même s'ils réalisent, ultérieurement, que le renvoyer fut une mauvaise décision.

## Indispensables

« Quoi qu'il en soit, un nombre croissant d'administrateurs réalisent à quel point nous sommes indispensables. Les gestionnaires sont les gardiens de l'historique d'une copropriété. À titre d'exemple, avec eux, un conseil d'administration saura beaucoup plus facilement ce qui a été réparé ou remplacé dans l'immeuble », laisse entendre Guy René, président d'HPDG, une firme qui offre des services en gestion de copropriété et en évaluation immobilière. Ne serait-ce qu'à ce chapitre, un syndicat évitera de possiblement refaire les mêmes travaux deux fois, alors qu'ils n'auraient pas été nécessaires.

Les gestionnaires de copropriété sont unanimes : plusieurs syndicats vivraient difficilement sans eux. La plupart des administrateurs de copropriété en ont cruellement besoin, pour préserver le patrimoine bâti d'une collectivité de copropriétaires, mais également pour assurer la qualité de vie dans leur immeuble. À preuve, un nombre croissant de copropriétaires n'acquiert que dans des bâtiments pris en charge par un gestionnaire.

Il existe néanmoins des administrateurs qui croient pouvoir prendre la relève. Après avoir requis les services d'une firme de gestion pendant un certain temps, ils souhaitent s'en défaire pour épargner sur les frais de fonctionnement. Toutefois, la majorité d'entre eux se rend compte qu'en

l'absence d'un gestionnaire, la tâche devient très lourde. « Si tout le monde avait été administrateur de copropriété au moins une fois dans sa vie, les choses seraient tellement plus simples », affirme David Ménassé.

Parmi les syndicats qui font affaire avec une firme de gestion, on trouve de tout : des plus brillants qui sont organisés à la virgule près, aux plus brouillons chez qui tout est à faire. Certains clients qui se sont joints à Équipe Propri-Gestion n'avaient pas produit d'états financiers depuis cinq ans, ni tenu d'assemblées générales annuelles. Le calcul des quotes-parts à verser était tout aussi inexistant.

## Adopter les bonnes pratiques

Cette entreprise multiplie les astuces pour faire prendre les bons plis aux administrateurs, et ainsi gagner leur confiance. À titre d'exemple, pendant la préparation du budget prévisionnel (annuel) d'une copropriété, David Ménassé alloue un montant relativement élevé au fonds de prévoyance. « Si le conseil d'administration le révisé à la baisse, ce seront ses membres qui en porteront l'odieux », dit-il. Les frais de condo représentent le nœud gordien d'un syndicat de copropriétaires. Tout le monde souhaite en payer le moins possible. Le rôle-conseil du gestionnaire devient dès lors capital, pour informer les copropriétaires que ce réflexe les expose à un grave danger. Les gens comprennent vite, seulement ils ne se rendent à l'évidence que le plus tard possible, remarquent plusieurs gestionnaires.

Selon Carolane Daignault, certains syndicats sont prêts à « entendre » qu'il faut engranger suffisamment d'argent pour l'avenir. Mais d'autres s'en tiennent à une contribution de 5 % annuellement, croyant (à tort) être en règle avec l'article 1072 du *Code civil du Québec*, qui dit que « La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5 % ». Or, ce pourcentage est nettement insuffisant la plupart du temps, car ce fonds doit tenir compte « du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes ». Un syndicat plaidera ses faibles

---

**« Un gestionnaire doit être compétent, qualifié et en mesure de résoudre tous les problèmes, autrement il ne sera d'aucune utilité pour un syndicat », confie Guy René, président d'HPDG. Il faut performer coûte que coûte dans ce métier. Si des tuyaux brisent à 23 h un dimanche soir, à cause du froid mordant, le gestionnaire en service a intérêt à connaître un plombier qui pourra venir sur-le-champ. Et en cas de sinistre, par exemple un dégât d'eau, il devra agir vite pour limiter les dommages et le montant de la facture à payer. Briller en situation d'urgence suppose d'avoir développé un réseau de contacts fiable, et surtout disponible 24 heures sur 24.**

---

moyens financiers pour justifier ce pourcentage, malgré la menace d'éventuelles cotisations spéciales qui pourraient en résulter. Cela peut se produire lorsqu'une copropriété doit procéder à des travaux de réparations majeures, ou qu'elle doit faire remplacer des parties communes arrivées à échéance.

### Les plus et les moins

« Ce métier comporte des pour et des contres. On ne voit pas les journées passer, les tâches ne sont jamais les mêmes, on a vraiment l'impression d'aider les gens et il y a toujours des anecdotes à raconter, ce qui rend le travail intéressant. Par contre, les relations humaines représentent la partie la plus dure du métier », confie Carolane Daignault. Il faut gérer des égos parfois surdimensionnés, mais aussi faire face à certains syndicats qui refusent d'entendre raison. « Le plus difficile à supporter est le sentiment d'impuissance, lorsqu'une collectivité de copropriétaires veut tourner à gauche, alors qu'il lui faudrait aller à droite pour que les choses se passent bien. Savoir qu'un syndicat s'en va dans le mur, mais ne pas réussir à le convaincre d'éviter un tel scénario est très frustrant », ajoute-t-elle.

Pour éviter d'être désigné comme le responsable d'un fiasco annoncé, tout gestionnaire doit protéger ses arrières au moyen d'un écrit adressé aux administrateurs. On y précisera, grosso modo, que la firme n'est pas responsable des conséquences découlant d'une mauvaise décision qu'ils auraient prise. Cette décharge en fait reculer quelques-uns, malheureusement tous n'ont pas cette sagesse. Plusieurs syndicats de copropriétaires ont une vision à très court terme. Leur gestion se limite à une année budgétaire à la fois. En revanche, d'autres se projettent dans le futur, conscients des besoins à venir pour entretenir et conserver adéquatement leur immeuble.

### Changer les choses

Il existe des syndicats de copropriétaires qui préconisent une gestion exemplaire, alors que d'autres suivent leur instinct, en faisant fi des recommandations du gestionnaire en charge. Ces syndicats finissent par être relégués au rayon des « irrécupérables ». Il vient un temps où une firme de gestion lance la serviette et s'en dissocie. « Mieux vaut se séparer si le mariage entre un syndicat et un gestionnaire est raté », pense Guy René.

Comment changer les mentalités, afin que la saine gestion soit immanquablement au rendez-vous? Plusieurs gestionnaires croient que des pouvoirs décisionnels devraient leur être octroyés. À la condition, bien sûr, qu'une loi les contraigne tous à être formés correctement, et à faire partie d'un ordre professionnel, ou d'un organisme dont la mission vise la protection du public. Par ailleurs, l'idéal serait d'également obliger les administrateurs à suivre une formation minimale.

### Les petites comme les grandes

Contrairement à ce que plusieurs personnes pourraient penser, il n'y a pas que les grands ensembles en copropriété qui peuvent se payer les services d'une firme de gestion. Les petits syndicats en sont également capables. Aux dires de certains gestionnaires, penser qu'ils n'ont pas les ressources financières pour le faire est un mythe, car le tarif mensuel serait beaucoup plus raisonnable qu'on le croit.

En règle générale, les grands joueurs peuvent prendre sous leur aile des syndicats de toutes tailles. Pourquoi? Parce qu'ils sont généralement solides et implantent des procédures éprouvées, par exemple en ce qui a trait aux sauvegardes des dossiers clients, ainsi qu'à la perception des frais de condo.

« Notre méthodologie rend les choses efficaces, sécuritaires et durables », fait savoir David Ménassé. Guy René estime, pour sa part, que « les petites copropriétés ont certes les moyens d'avoir un gestionnaire, mais est-ce qu'elles le veulent toujours? Leur dire qu'elles devront payer 35 \$ par porte chaque mois, plus taxes, n'est pas nécessairement bien reçu », dit-il.

La copropriété est un cinquième palier de gouvernement, image-t-il. « Le fédéral, le provincial, le municipal et le scolaire la précèdent, ce qui représente un frein aux dépenses qu'un syndicat de copropriétaires peut faire. » S'adjoindre un gestionnaire est une chose, « mais il faudra aussi consentir les dépenses utiles à la bonne marche d'une copropriété, sinon il ne servira à rien », conclut Carolane Daignault. En somme, un gestionnaire de copropriété tient le rôle d'homme-orchestre. Il lui faut connaître la musique, savoir jouer plusieurs instruments et livrer la marchandise. Ses prestations sont scrutées à la loupe, et il n'a définitivement pas le droit de se tromper. □

### INFO +

**Bon nombre de firmes en gestion de copropriété font appel à des logiciels. Ceux-ci permettent d'informatiser l'ensemble des données propres à une copropriété. La plupart des informations qui y sont emmagasinées sont accessibles aux copropriétaires qui, pour en prendre connaissance, peuvent se connecter en mode intranet.**

**HPDG** évaluation et gestion immobilières

**Gestion de Syndicats de copropriété**  
**Évaluation de valeur assurable de copropriété**

*Notre expertise et notre intégrité*

*sauront répondre à tous vos besoins.*

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



# SONDAGE ANNUEL SUR LES GESTIONNAIRES DE COPROPRIÉTÉ

Travailler jusqu'à 50 heures par semaine est une réalité vécue par plusieurs gestionnaires de copropriété.

AU QUÉBEC, il s'en trouve quelque 40 % à investir ce temps consacré à leur travail. Quant aux tarifs proposés, ils s'élevaient à 30 \$ par porte en moyenne chaque mois, si bien qu'ils sont « relativement homogènes ». C'est ce qu'indique le premier d'une série de sondages qui seront menés annuellement par le RGCCQ, pour mettre en lumière la réalité vécue par les gestionnaires de copropriété au Québec.

## Des gestionnaires instruits

On y apprend, en outre, que les gestionnaires de copropriété sont instruits. À preuve, quelque 68,5 % d'entre eux ont décroché un diplôme universitaire. S'ils ne sont pas « nécessairement formés aux spécificités propres à la copropriété », selon l'enquête, il n'empêche « que 64 % d'entre eux ont au moins suivi une formation spécialisée ». Néanmoins, il reste encore du travail à faire à ce chapitre.

Par ailleurs, la jeunesse est une caractéristique propre à ce métier. Parmi les 76 répondants qui ont participé à ce sondage, du 29 janvier au 28 février derniers, quelque 30 % étaient âgés de 31 à 40 ans. Quant à la parité entre les hommes et les femmes, elle est en voie d'être atteinte. Les hommes y sont représentés dans une proportion de 55 %, alors que 45 % des gestionnaires interviewés étaient des femmes.







## LES TARIFS PAR MOIS ET PAR PORTE CONTESTÉS

Selon notre sondage, le tarif moyen des gestionnaires de copropriétés s'établit à 30 \$ par porte et par mois. Derrière cette simplicité apparente se cachent toutefois de nombreuses subtilités. Par exemple, ce montant sera souvent plus élevé pour les petites copropriétés, car le nombre de portes n'est pas représentatif du temps que consacre le gestionnaire à chaque copropriété.

De plus, tous les contrats ne prévoient pas les mêmes tâches à accomplir. Certains gestionnaires décident de facturer plusieurs prestations en extra, tandis que d'autres les incluent à leur forfait. Cela a une incidence importante sur le tarif proposé. Selon Élise Beausnesne, présidente de Solution Condo, « la règle d'or est que le mandat de gestion régulier devrait s'appliquer à ce qui touche les aires communes ».

Enfin, plusieurs voix s'élèvent pour dénoncer le fait de présenter les tarifs par porte et par mois. Ce mode de calcul simplifie l'information pour le consommateur, au détriment d'une meilleure compréhension des tâches accomplies par le gestionnaire.

### Principalement concentrés à Montréal

Les gestionnaires de copropriété sont très nombreux à exercer ce métier dans la région montréalaise, où se trouve la majorité du parc immobilier détenu en copropriété divisé au Québec. Le RGCQ précise, toutefois, que certaines régions pourraient être « sous-représentées » dans ce sondage, bien que « le poids de Montréal demeure le plus important ».

Par ailleurs, un nombre élevé de petites entreprises forment le noyau dur des gestionnaires de copropriété. Plus de 50 % des répondants ont dit être propriétaires ou associés au sein d'une firme de gestion. Toutes catégories confondues, ces firmes embauchent de 1 à 20 gestionnaires et jusqu'à 50 employés. Les géants dans ce domaine ne sont donc pas légion. Tout le monde peut aller chercher sa part du gâteau et y trouver son compte.

### Une tâche ingrate

Les gestionnaires de copropriété ont hérité d'un travail ingrat. Cela se reflète, notamment, dans une méconnaissance des tâches qui leur incombent par bon nombre de syndicats de copropriétaires. Ainsi, la grande majorité des adminis-

trateurs (90 %) ont des attentes élevées ou trop élevées à leur égard. Ils ignorent que les gestionnaires de copropriété jouent un rôle-conseil auprès des administrateurs, et exécutent les mandats que ces derniers leur ont confiés. Ils ne sauraient, en aucun temps, décider des orientations que doit prendre un syndicat de copropriétaires.

Côté charge de travail, les gestionnaires de copropriété gèrent en moyenne 452 portes chacun, réparties dans 13 copropriétés. De plus, quelque 76 % de ceux qui ont été interrogés ont indiqué gérer, principalement, des ensembles en copropriété qui comptent 25 appartements ou plus. Par ailleurs, l'usage des technologies numériques est très répandu dans ce secteur d'activité. Les gestionnaires qui se servent de l'infonuagique représentaient 58 % des sondés. Ce pourcentage passe à 81 % lorsqu'il s'agit d'utiliser un logiciel spécialisé en gestion de copropriété, et à 96 % en ce qui a trait aux téléphones intelligents.

Et enfin, seulement 15 % des personnes interrogées ont dit recourir aux réseaux sociaux plusieurs fois par jour, tandis que 39 % n'y font jamais appel dans l'exercice de leurs fonctions. En revanche, les gestionnaires sont nombreux à vanter des sites Web consacrés à l'information juridique sur la copropriété, par exemple Condolegal.com, qu'ils consultent au moins une fois par semaine. □

# #PRENEZDELHAUTEUR

## ASCENTIA

GESTION DE COPROPRIÉTÉ

- **SERVICE PERSONNALISÉ, PROXIMITÉ AVEC NOS CLIENTS**
  - GESTION / COMPTABILITÉ / TECHNIQUE / CONTENTIEUX
- **WEB APP INNOVANTE ET EXCLUSIVE**
  - CONFORT ET TRANSPARENCE POUR NOTRE CLIENTÈLE
- **TARIFICATION HONNÊTE ET SANS SURPRISE**
  - PRIX CONCURRENTIELS, CONSULTATION GRATUITE
- **GESTIONNAIRES D'EXPÉRIENCE**
  - + DE 30 ANNÉES CUMULÉES, DIPLÔMÉS MCGILL, MEMBRES RGCQ

<a href="http://www.ascentiaimmobilier.com" style="color: white;">www.ascentiaimmobilier.com</a>	<b>Montréal et ses environs</b>
<a href="mailto:administration@ascentiaimmobilier.com" style="color: white;">administration@ascentiaimmobilier.com</a>	514-379-4732

Faites affaire avec de vrais professionnels !



BFL fait toute la différence

CABINET DE SERVICES FINANCIERS

# PROTECTION CONDO

## Programme d'assurance de copropriétés

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

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec :

**Patrick Beauvais**

Courtier en assurance de dommages

Directeur clientèle

514 904-4434 | [pbeauvais@bflcanada.ca](mailto:pbeauvais@bflcanada.ca)

[bflcanada.ca](http://bflcanada.ca) |



## Encadrement des gestionnaires de copropriété au Québec

# POUR UNE MEILLEURE PROTECTION DU PUBLIC

« N'importe qui peut s'improviser gestionnaire de copropriété au Québec, raison pour laquelle il faut encadrer cette pratique, ce qui permettrait une meilleure protection du public », lance Yves Joli-Coeur, avocat émérite et secrétaire général du RGCQ. Auteur d'un 10<sup>e</sup> ouvrage en carrière intitulé *La copropriété divise Une réforme s'impose*, ce livre fournit des pistes de solutions indispensables sur cette question, dont une réglementation claire et précise à l'égard des gestionnaires de copropriété.

### Mauvaises relations et sous-assurance

Les gestionnaires de copropriété québécois y sont mis en parallèle avec plusieurs autres territoires, soit la France, la Belgique, l'Ontario, la Colombie-Britannique et l'Alberta. Appelés à gérer des actifs immobiliers qui (bien souvent) valent plusieurs dizaines de millions de dollars, les gestionnaires se doivent d'être formés et diplômés pour exercer leur métier. Actuellement, ceux qui n'ont pas les compétences pour assumer cette fonction peuvent mettre en péril le patrimoine des copropriétaires. Les carences en gestion immobilière ont diverses conséquences, par exemple une « dégradation des relations entre copropriétaires, la vétusté et la sous-assurance d'un immeuble », souligne l'ouvrage.



## Claude Paquette

*courtier en assurance de dommages  
et conseiller en sécurité financière*

450 781-6560 #227  
claude.paquette@invesa.com

assurances | services financiers  
**invesa**

- Assurance des entreprises
  - Assurance auto et habitation
  - Certificat en gestion de copropriété
- [www.monassurancecondo.com](http://www.monassurancecondo.com)
- Protection de patrimoine
  - Planification de succession

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



Les gestionnaires de copropriété devraient être encadrés par un organisme qui assure la protection du public, ou un ordre professionnel, par exemple l'Ordre des administrateurs agréés du Québec (Adm.A.). Tout comme les 46 autres qui existent dans cette province, il est encadré par plusieurs paliers d'autorité, dont l'Office des professions du Québec, « qui veille à ce que les professions s'exercent et se développent en offrant au public des garanties de compétence et d'intégrité », peut-on lire sur son portail. En outre, l'Office « surveille l'application efficace des mécanismes établis au sein des ordres professionnels. De concert avec ces derniers et le Conseil interprofessionnel du Québec, l'Office contribue à développer la confiance du public et des institutions envers le système professionnel. Il exerce des fonctions de surveillance et de contrôle, de même que des fonctions réglementaires ».

#### Le modèle ontarien

L'Ontario a légiféré au regard des gestionnaires de copropriété, au moment d'adopter la *Loi de 2015 sur la protection des propriétaires de condominiums*, qui

a été sanctionnée le 3 décembre 2015. Cette troisième mouture législative sur la copropriété ontarienne depuis 1967 prévoit, entre autres, une formation obligatoire des gestionnaires de copropriété, ainsi que l'obligation pour ces derniers d'obtenir une licence. Leurs pratiques seront désormais encadrées par l'Office ontarien de la réglementation de la gestion des condominiums (OORGC), qui a été créé en novembre 2017. Placé sous l'autorité du ministère des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs, il est doté d'un conseil d'administration indépendant.

L'OORGC est le nouveau style d'entité qu'affectionne le gouvernement ontarien. Même si on lui doit sa création, il s'y tiendra à distance tout en exerçant un certain contrôle. Et à l'exception d'un fonds de démarrage octroyé par l'État, cet organisme à but non lucratif devra se financer à même les revenus tirés des licences et autres services offerts aux gestionnaires. À la manière d'un ordre professionnel, l'OORGC peut sévir, au besoin, notamment en retirant le droit de pratique d'un gestionnaire. Et advenant que cet organisme n'honore pas son mandat axé sur la protection du public, le gouvernement se réserve le droit d'intervenir. L'OORGC aura des comptes à lui rendre par l'entremise d'un rapport annuel. Reste à savoir si ce document sera rendu public ou non.

#### Semblable à un ordre

Bâti sur un modèle qui ressemble à celui d'un ordre professionnel québécois, l'OORGC s'apparente à des organismes comme l'Association du Barreau de l'Ontario, qui encadre la pratique des avocats. « Le contrôle gouvernemental y est indirect », fait savoir Ray Leclair, avocat et vice-président Affaires publiques chez LAWPRO, une entreprise qui offre des produits d'assurance professionnelle aux avocats qui pratiquent en Ontario, ainsi qu'une assurance titre (TitrePLUS) partout au Canada.

Dorénavant, les candidats qui aspirent à devenir gestionnaires de copropriété, dans cette province, doivent suivre une formation dont les paramètres ont été dictés par l'OORGC. Ils peuvent notamment le faire à l'Association of Condominiums Manager of Ontario (ACMO), en vue d'obtenir une licence. Les cours donnés sont assortis d'examen obligatoires. Ceux qui, avant le 1<sup>er</sup> novembre 2017, cumulaient moins de cinq années d'expérience en ce domaine doivent s'y soumettre. Quatre postes essentiels sont à maîtriser, à savoir des notions de base en droit de la copropriété; des connaissances dans le domaine du bâtiment; en planification financière, en administration et en relations humaines.

Les gestionnaires qui travaillent en Ontario avaient, selon les plus récentes informations recueillies à ce sujet, jusqu'au 29 janvier dernier pour faire une demande de licence « reconnue ». Plusieurs catégories de licences ont été remises aux candidats, en fonction de leur niveau d'expertise. Faute d'en avoir obtenu une à la date butoir, les gestionnaires concernés ne pouvaient plus pratiquer ce métier. Quant à ceux qui se sont vu refuser une licence, ils ont bénéficié d'un délai pour solliciter une audience au Registraire de l'OORGC, ou au tribunal. Dans le cas du maintien d'une décision défavorable, les candidats déçus doivent attendre un an avant de faire une nouvelle demande de licence.

#### La Colombie-Britannique

À l'autre bout du pays, en Colombie-Britannique, tous les gestionnaires de copropriété doivent, eux aussi, avoir suivi une formation pour exercer ce métier. Cette province les encadre, les forme et délivre des licences par

**PMTROY**  
ASSURANCES ET SERVICES FINANCIERS

Le meilleur  
choix en  
assurance de  
**copropriété**

✓

**pmtroy.com**  
QUÉBEC 1 866 780-0808  
MONTRÉAL 1 800 267-0511  
COMMUNIQUEZ AVEC L'UN DE NOS COURTIER'S

l'entremise du Real Estate Council of British Columbia (RECBC), qui est placé sous l'égide du Real Estate Services Act (RESA). Une formation en ligne reconnue par cette association leur est donnée à l'Université de la Colombie-Britannique (UBC), Sauder School of Business (SSB). Récemment, la note de passage y est passée de 65 % à 70 %, depuis que le gouvernement a nommé un contrôleur des activités immobilières dans cette province. On lui a octroyé plusieurs pouvoirs, qui étaient auparavant entre les mains des nombreuses associations issues du domaine de l'immobilier. Jusqu'à l'an dernier, ces associations dictaient leurs propres règles.

« Pour l'heure, si le gouvernement reconnaît la SSB comme l'institution d'enseignement responsable de la formation des gestionnaires, d'autres organisations leur offrent également un cours sur le sujet, en faisant miroiter que ceux qui le suivront obtiendront une note favorable », laisse entendre Jean-François Proulx, membre du Real Estate Institute de la Colombie-Britannique (RI). Quoi qu'il en soit, d'autres changements sont à venir dans cette province au regard des gestionnaires de copropriété, afin que ce métier soit mieux encadré. « Tout porte à croire que nous nous dirigeons vers une réglementation gouvernementale plus rigoureuse, mais étant donné que le gouvernement actuellement au pouvoir est minoritaire, il faudra surveiller ce qui se passera », d'ajouter Jean-François Proulx.

### L'exemple belge

Fort de l'organe qui encadre les courtiers immobiliers et les syndicats de copropriété, ces derniers étant l'équivalent des gestionnaires de copropriétés chez nous, la Belgique a trois foudées d'avance sur le Québec en ce domaine. Créé en 1993, l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI) réglemente leur travail, au moyen d'une déontologie sanctionnée par des textes légaux, ainsi qu'une formation obligatoire et continue. N'est pas agent immobilier qui veut en Belgique. Ceux qui ne sont pas membres de l'IPI n'ont aucun droit d'exercice.

Comme tout organisme qui veille à la protection du public, l'IPI, à travers ses chambres exécutives et d'appel, n'hésite pas à donner des avertissements quand il le faut, 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. À l'aube d'une réforme législative sur la copropriété, le gouvernement québécois aura l'occasion d'amener les gestionnaires de copropriété à un autre niveau, afin que les syndicats de copropriétaires ne soient plus exposés à ceux qui ne sont pas dignes de ce nom. □



Évaluation immobilière et services conseils

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

RAYMONDJOYAL.CA

514 282.6669  
1 855 338.4661

Otonom  
/ solution

## SOLUTION DE PAIEMENT SPÉCIALISÉE EN IMMOBILIER

GESTIONNAIRES - SYNDICATS AUTOGÉRÉS

### UN ALLIÉ POUR LES GESTIONNAIRES IMMOBILIERS

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

### UN OUTIL SIMPLE POUR LES BÉNÉVOLES EN AUTOGESTION



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

Partenaire exclusif  
RC  
CO Regroupement  
des gestionnaires  
et copropriétaires  
du Québec

OTONOMSOLUTION.COM

1 855 OTONOM 1 (686-6661)



Langues parlées en copropriété

# LE FRANÇAIS ET L'ANGLAIS DOIVENT FAIRE BON MÉNAGE

Le français est la langue du travail, du commerce et des affaires au Québec, selon l'Office québécois de la langue française (OQLF).

**MAIS QU'EN EST-IL** de son usage en copropriété? Si elle est omniprésente dans plusieurs immeubles, rien ne saurait empêcher la langue anglaise, voire une autre langue de faire partie de l'équation. Dans un immeuble détenu en copropriété divise, la réalité linguistique se déploie sur plusieurs fronts : la déclaration de copropriété; la documentation interne du syndicat, par exemple les procès-verbaux des assemblées de copropriétaires et des réunions du conseil d'administration. À cela s'ajoutent les avis de convocation et de cotisation, ainsi que le déroulement des assemblées de copropriétaires et des réunions du conseil d'administration.

Avant toute chose, il faut savoir qu'en ce qui a trait à la déclaration de copropriété, deux dispositions de la Charte de la langue française pourraient éventuellement s'appliquer. Tout d'abord, l'article 55 stipule que « Les contrats

d'adhésion, les contrats où figurent des clauses types imprimées, ainsi que les documents qui s'y rattachent sont rédigés en français. Ils peuvent être rédigés dans une autre langue si telle est la volonté expresse des parties. »

## Un contrat d'adhésion. Vraiment?

La déclaration de copropriété représente-t-elle un contrat d'adhésion? Rien n'est moins sûr, estiment certains juristes. « À mon sens, ce document n'en est pas un. Bien que l'article 1062 du *Code civil du Québec* précise que la déclaration de copropriété lie notamment les copropriétaires, ceux-ci peuvent toujours la modifier, pourvu qu'ils obtiennent les majorités requises en assemblée », indique Luc Huppé, avocat au cabinet de Grandpré Joli-Coeur.

La Chambre des notaires du Québec (CNQ) s'est aussi interrogée sur la portée de l'article 55 en copropriété. Dans un communiqué adressé à ses membres, en 2013, elle affirmait que « Sans se prononcer sur la justesse des interprétations de l'OQLF, les tribunaux ne s'étant pas encore prononcés sur cette question, nous croyons tout de même justifié de vous recommander d'agir avec prudence, lors de la rédaction d'une déclaration, et de discuter avec le promoteur de la possibilité qu'un acheteur puisse exiger une version française. »

### Amendes salées

La CNQ précisait, par ailleurs, que la Charte de la langue française est « une loi d'ordre public ». Le non-respect de ses dispositions peut exposer le contrevenant à une poursuite pénale, intentée, s'il y a lieu, par le directeur des poursuites criminelles et pénales. Les possibles amendes imposées varient de 600 \$ à 6 000 \$ pour une personne physique, et de 1 500 \$ à 20 000 \$ pour une personne morale.

L'autre disposition de la Charte de la langue française (potentiellement applicable à une déclaration de copropriété) est l'article 30.1, qui suscite également des interrogations à la CNQ. Il stipule que « Les membres des ordres professionnels doivent fournir en français et sans frais de traduction, à toute personne qui fait appel à leurs services et qui leur en fait la demande, tout avis, opinion, rapport, expertise ou autre document qu'ils rédigent et qui la concerne. Cette demande peut être faite à tout moment. » C'est donc dire qu'encre là, un notaire pourrait devoir, sur demande, produire une traduction (en français) de la déclaration de copropriété, dans le cas où elle aurait été initialement rédigée en anglais.

Plusieurs déclarations de copropriété ont été d'emblée écrites en anglais au Québec. S'il fallait tester les articles 30.1 et 55 de la Charte de la langue française devant les tribunaux, en raison d'une action en justice intentée par un plaignant, il faudrait voir quelle interprétation ils en feraient. Pour l'instant, la portée de ces deux dispositions, en copropriété divise, n'a pas été débattue en cour.

### Communication interne

En ce qui concerne les documents internes du syndicat, par exemple les procès-verbaux relatifs aux assemblées générales des copropriétaires, la loi n'impose aucune règle. Il serait néanmoins possible d'en créer dans la déclaration de copropriété. À titre d'exemple, on pourrait décider que seul le français ou l'anglais serait utilisé pour rédiger ces documents, ou que le bilinguisme soit la norme.

La prudence est cependant de mise à cet égard, étant donné que l'article 13 de la Charte des droits et libertés de la personne prévoit que « Nul ne peut, dans un acte juridique, stipuler une clause comportant discrimination. Une telle clause est sans effet. »

#### INFO+

**La réécriture d'une déclaration de copropriété en français peut poser problème, dans le cas où son contenu original aurait été rédigé en anglais. Quelle langue devrait-on utiliser en pareille situation? La question vaut la peine d'être posée.**

## Chianetta

**Avocats** | DROIT, MÉDIATION ET ARBITRAGE EN COPROPRÉTIÉ

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

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

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

### Services offerts

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

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

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

T 514.281.5100 W [www.calegal.ca](http://www.calegal.ca)  
F 514.788.0975 C [info@calegal.ca](mailto:info@calegal.ca)

En somme, mieux vaut rédiger les documents internes du syndicat dans une langue qui puisse être comprise par tous les copropriétaires, ainsi que par d'éventuels acheteurs qui voudraient examiner les registres d'une copropriété, avant d'y acquiescer une fraction. Ainsi, les nouveaux arrivants sauront exactement à quoi s'attendre. « Au Québec, où les questions linguistiques sont particulièrement délicates, il apparaît légitime, pour les copropriétaires francophones, de s'attendre à ce que les documents internes du syndicat, ainsi que les communications du conseil d'administration soient disponibles en français », souligne Luc Huppé, qui estime que cette question peut générer des conflits potentiels.

Cela dit, les problèmes surviennent aussi lors d'assemblées générales de copropriétaires impliquant des personnes parlant le français, l'anglais ou une autre langue. Tout comme pour la documentation, aucune règle d'ordre linguistique ne les encadre. Seront-elles unilingues, bilingues ou multilingues? Advenant qu'elles soient unilingues, y aura-t-il un interprète? Dans bien des cas, la langue parlée pendant ces assemblées fera le bonheur des uns, mais aussi le malheur des autres, ce qui pourrait entraîner des situations litigieuses.

### Dommages moraux et punitifs

Dans une décision rendue en 2001, le Tribunal des droits de la personne a condamné un syndicat de copropriétaires, ainsi que la présidente du CA, à payer des dommages moraux et punitifs à une copropriétaire expulsée d'une assemblée de copropriétaires, parce qu'elle souhaitait s'y exprimer en français. Le Tribunal a conclu à une discrimination fondée sur la langue. La demanderesse s'appuyait entre autres sur l'article 15 de la Charte des droits et libertés de la personne.

**La Charte de la langue française vise « le respect des droits linguistiques fondamentaux », par exemple de pouvoir s'exprimer en français dans une « assemblée délibérante », en l'occurrence une assemblée générale de copropriétaires.**

L'appartement où se déroulait l'assemblée a été considéré par le Tribunal comme un « lieu public », au sens de l'article 15 de la Charte. Le syndicat et la présidente du CA ont donc été condamnés à verser la somme de 3 000 \$ en dommages moraux, ainsi que 1 000 \$ en dommages punitifs.

### Colombie-Britannique et mandarin

Radio-Canada rapportait, en décembre 2015, qu'un syndicat de copropriétaires situé à Richmond, en Colombie-Britannique, tenait ses assemblées générales annuelles en utilisant le mandarin comme langue de communication. Quatre copropriétaires du complexe Wellington Court ont porté plainte à la Commission des droits de la personne.

Toujours selon Radio-Canada, les résidents anglophones ne se sentaient pas les bienvenus pendant ces assemblées. Ils se disaient victimes de discrimination raciale de la part du nouveau conseil d'administration. Andreas Kargut, l'un des plaignants, affirmait que le CA discutait parfois d'approbations concernant des opérations d'entretien coûteuses, sans traduire adéquatement les propos en anglais. Pourrait-on imaginer un tel scénario au Québec? Cela reste à voir. □

## Vos défis, nos stratégies!

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

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

### Nous vous seconderons dans la:

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

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

**CONDO**  
**Stratégis**

GESTIONNAIRES DE COPROPRIÉTÉS



### Valéry Couture

Gestionnaire de copropriétés

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

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

info@condostrategis.ca • www.condostrategis.ca



# On a les plans et les bras pour réaliser des idées fortes ●●

Sur présentation de cette annonce (obligatoire lors de la rencontre avec notre designer)  
À l'achat d'une cuisine\*, obtenez un évier et un robinet\* ou à  
l'achat d'une salle de bain\*, obtenez un miroir rétroéclairé\*

\*certaines conditions s'appliquent. Ne peut être jumelé à aucune autre offre.

CENTRE  
DESIGN  
RÉALITÉ

**réno**maître APCHL  
ENTREPRENEUR GÉNÉRAL  
R.B.Q. #8239-1210-13

450.629.5757 | 514.990.0548  
centredesignrealite.com

1856 BOUL. DES LAURENTIDES, LAVAL QC H7M 2P9  
(AU NORD DE L'AUTOROUTE 440)



GAGNANT DES  
31<sup>e</sup> et 32<sup>e</sup> ÉDITIONS  
DES PRIX DOMUS

## Qu'est-ce que la règle proportionnelle ?

Votre contrat d'assurance Syndicat de copropriété comporte peut-être une clause de règle proportionnelle ou une clause de coassurance de 80%, 90% ou 100%, qui s'appliquera lors d'une perte partielle et influencera le montant de l'indemnité que vous recevrez.

Pour obtenir une indemnité qui couvre le total des dommages lors d'une perte partielle, vous devez assurer vos biens pour un montant minimum correspondant au pourcentage mentionné à la clause de règle proportionnelle. Si vous choisissez un montant inférieur, vous pourriez avoir à assumer une part des dommages.

Voici un tableau\* qui vous aidera à mieux comprendre la clause de règle proportionnelle.

		<b>EXEMPLE 1</b> Montant d'assurance suffisant	<b>EXEMPLE 2</b> Montant d'assurance insuffisant
<b>A</b>	Valeur des biens assurés	1 250 000 \$	1 500 000 \$
<b>B</b>	Montant d'assurance inscrit au contrat	1 000 000 \$	1 000 000 \$
<b>C</b>	Pourcentage de la règle proportionnelle	80 %	80 %
<b>D</b>	<b>Montant requis pour se conformer à la clause (case C x case A)</b>	<b>1 000 000 \$</b>	<b>1 200 000 \$</b>
	<b>Le montant à la case B est donc</b>	<b>Suffisant</b>	<b>Insuffisant</b>
<b>E</b>	Montant des dommages	600 000 \$	600 000 \$
	Calcul : $\frac{\text{case B} \times \text{case E}}{\text{case D}}$	$\frac{1\,000\,000 \$ \times 600\,000 \$}{1\,000\,000 \$}$	$\frac{1\,000\,000 \$ \times 600\,000 \$}{1\,200\,000 \$}$
<b>F</b>	Indemnité totale	600 000 \$	500 000 \$

\* Source : Chambre de l'Assurance de dommages

Dans l'exemple 2, le montant d'assurance souscrit au contrat ne respectant pas le montant requis par la règle proportionnelle, vous assumeriez donc une partie des dommages puisque vous recevriez 500 000 \$ sur les 600 000 \$ de dommages subis.

Les contrats souscrits pour les Syndicats de copropriété répondant à nos critères de sélection ne comportent aucune règle proportionnelle. Un avantage important lors d'une perte partielle. À noter que tous les immeubles en copropriété bénéficient d'un produit multirisque de qualité.

**Appelez-nous pour toute information supplémentaire ou pour une demande de soumission.**

**Isabelle Desormeaux**  
**Agente en assurance de dommages**  
 Assurance Accès général inc.

**1 866 666-1155**

**AssuranceIsabelleDesormeaux.com**  
**isabelle.desormeaux@ssq.ca**

**Christian Tardif**  
**Agent en assurance de dommages**  
 Assurances Christian Tardif inc.

**1 888 583-1898**

**AssuranceChristianTardif.com**  
**christian.tardif@ssq.ca**



Élection des administrateurs  
d'un syndicat

# QUE FAIRE DANS UNE COPROPRIÉTÉ SANS GOUVERNAIL?

Personne ne se bouscule au portillon pour être administrateur d'une copropriété.

**BIEN DES COPROPRIÉTAIRES** ne veulent pas consacrer leurs temps libres à gérer l'immeuble, par manque d'intérêt. D'autres savent pertinemment qu'il s'agit d'une tâche très prenante. Conscients des enjeux associés à ce titre et des connaissances requises pour l'assumer, ils ne veulent pas risquer d'être blâmés, voire poursuivis pour manquement à leurs devoirs.

La plupart du temps, les quelques rares courageux qui se sacrifient pour la cause sont élus sans opposition. Leur élection

ne suscite aucun débat, sauf si la tension économique est à son comble dans une copropriété. Les aspirants administrateurs qui ont à cœur la saine gouvernance auront fort à faire, car leurs adversaires chercheront à réduire les sommes d'argent à investir au budget prévisionnel (annuel). Une assemblée générale risque d'être très animée si deux factions s'affrontent, l'une voulant bien faire les choses, et l'autre désirant faire obstacle aux intentions vertueuses.

## La loi est claire

L'article 1039 du *Code civil du Québec* oblige les administrateurs à assurer la conservation de l'immeuble, ce qui passe nécessairement par l'entretien adéquat de ses parties communes. « La tâche est ingrate, car dans une copropriété dysfonctionnelle, les administrateurs sont porteurs de mauvaises nouvelles. Sans compter que dans la grande majorité des cas, l'énergie qu'ils investissent pour redresser les finances du syndicat n'est pas reconnue à sa juste valeur », fait savoir Yves Joli-Coeur, avocat émérite et secrétaire général du RGCQ. Bien souvent, on leur reproche des augmentations de frais de condo, alors qu'ils devraient plutôt s'en prendre à la mauvaise gestion systémique. En fait, rares sont ceux qui félicitent le travail accompli par des administrateurs responsables.

La principale pierre d'achoppement d'un conseil d'administration concerne l'argent à verser au fonds de prévoyance. En règle générale, ceux qui le financent cherchent à contribuer le moins possible. « Il faut changer cette culture de déresponsabilisation en copropriété au Québec, et se rappeler que le conseil d'administration représente la colonne vertébrale d'un syndicat de copropriétaires », souligne Yves Joli-Coeur. Raison pour laquelle ses membres doivent être choisis judicieusement. On ne saurait mettre en place des candidats qui méconnaissent cette fonction, ce qui arrive très souvent, malheureusement.

## Passer le flambeau

Certains administrateurs sont en poste depuis plusieurs années. Après avoir consacré un temps considérable à mener à bien la destinée d'une copropriété, ils souhaitent passer le flambeau à la relève, que ce soit pour des raisons de santé ou d'autres motifs. Certaines personnes voudront peut-être les remplacer, mais pourraient être ambivalentes, car elles ne sont pas bâties pour aller au front et prendre des décisions.

Les conséquences d'une copropriété orpheline d'administrateurs peuvent être énormes. On voit des immeubles laissés à l'abandon et qui ne tiennent aucune assemblée formelle. Ce scénario est courant au sein d'immeubles comportant six unités et moins, ou personne ne fait la différence entre une réunion du CA et une assemblée générale de copropriétaires. D'autres problèmes graves peuvent également survenir, par exemple des infiltrations d'eau qui perdurent, en raison d'un CA qui ne prend pas les mesures qui s'imposent en pareille circonstance, faute d'avoir l'argent pour le faire. Les copropriétaires concernés se retrouvent dans un avion sans pilote, mais un jour ou l'autre, ils devront réagir, avant qu'un copropriétaire se lève pour faire valoir ses droits, en requérant les services d'un avocat.

  
**GMA**  
CONSULTANTS  
ÉVALUATION IMMOBILIÈRE | GESTION IMMOBILIÈRE

  
Regroupement  
des gestionnaires  
et copropriétaires  
du Québec  
rgcq.org

**Gestion de copropriété**  
Évaluation de la valeur assurable  
Étude de fonds de prévoyance | Carnet d'entretien

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

info@gmaconsultants.ca | www.gmaconsultants.ca  
3940, boulevard Saint-Martin Ouest, Laval, Québec H7T 1B6

## INFO +



## Nomination

Lorsqu'une copropriété est nouvellement constituée, la déclaration de copropriété prévoit normalement la nomination d'un administrateur provisoire. Ce dernier exerce et assume les fonctions et responsabilités qui échoient au conseil d'administration, jusqu'à ce que l'assemblée des copropriétaires élise de nouveaux administrateurs.

## Élection

Le mode de nomination le plus commun (lors de l'assemblée générale annuelle) est l'élection des administrateurs par les copropriétaires ou leurs mandataires. Lorsqu'il s'agit d'une élection, le règlement de l'immeuble traite des conditions de mise en candidature et de la majorité requise, afin qu'un candidat puisse être élu administrateur. La majorité absolue est requise la plupart du temps, c'est-à-dire la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. Advenant que cette condition ne soit pas remplie, il faut parfois procéder à plus d'un tour de scrutin pour élire les administrateurs.

Source : Condolegal.com



## À défaut d'élire des administrateurs, un syndicat doit l'indiquer au procès-verbal lors d'une assemblée générale de copropriétaires.

### S'adresser au tribunal

Qu'arrive-t-il si personne ne veut succéder aux membres sortants d'un conseil d'administration? Advenant que l'assemblée des copropriétaires ne parvienne pas à élire des administrateurs, parce que personne ne souhaite s'y présenter, tout copropriétaire peut faire appel à un juge qui en nommera un ou plusieurs. Il établira les conditions propres à leurs charges, précise une fiche pratique intitulée *Mode de nomination*, qui a été mise en ligne sur [Condolegal.com](http://Condolegal.com).

L'article 1084 du *Code civil du Québec* stipule « Que le tribunal peut, à la demande d'un copropriétaire, nommer ou remplacer un administrateur et fixer les conditions de sa charge. » Il mettrait en poste une espèce « d'administrateur judiciaire », pour employer ces termes, qui serait rémunéré jusqu'à ce que des copropriétaires de l'immeuble, ou des tiers, soient élus au CA en bonne et due forme. D'ici à ce que cela se produise, l'ensemble des copropriétaires doit assumer la rémunération d'un administrateur nommé par un juge.

### Une loi muette

« Le *Code civil du Québec* n'est pas très généreux à l'égard des copropriétés sans capitaine. En fait, il est pratiquement muet sur cette question, par exemple en ce qui a trait aux modalités entourant la nomination d'un administrateur. De plus, rien n'est précisé concernant la durée de son mandat. Si la loi était mieux

définie à ce sujet, on obligerait cet administrateur à produire un rapport d'activités qui devrait être remis au tribunal », pense Yves Joli-Coeur.

La nomination d'un ou plusieurs administrateurs par le tribunal révèle un malaise profond au sein d'une copropriété, ce qui pourrait inciter l'éventuel acheteur d'un condo à reculer, par le fait d'un syndicat de copropriétaires mis en tutelle, en quelque sorte.

L'équilibre d'une copropriété n'est jamais acquis, tout autant que sa saine gestion. Cohabiter avec d'autres copropriétaires ne se limite pas à la courtoisie et aux politesses. Cette décision implique une prise en charge du patrimoine bâti, comme le font habituellement les propriétaires d'une maison unifamiliale, à la différence que les actions à prendre interpellent un groupe d'individus. Ignorer cette réalité pourrait avoir des retombées négatives, pour ne pas dire des répercussions catastrophiques. La vie en copropriété requiert d'avoir le sens des responsabilités. Dans l'état actuel des choses, plusieurs copropriétaires ne réalisent que trop tard les méfaits découlant d'une administration déficiente. □

**spe**  
VALEUR ASSURABLE

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

**Robert Plante, président**

(Région) Montréal 514 788-9777  
(Région) Québec 418 227-9777  
Sans frais 1 800 227-5257

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

PARTOUT AU QUÉBEC

GROUPE CONSEIL

Tapama

INC.

GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS

- Bureau 450.635.9082
- Télécopieur 450.396.9082
- Courriel [info@tapama.ca](mailto:info@tapama.ca)

3472 Des Fadets  
Longueuil (St-Hubert) (Qc)  
J3Y 0H3

## Gestion juridique de la copropriété : Module 2

# Pleins feux sur quatre juristes réputés

LE CENTRE DE PERFECTIONNEMENT ESG UQAM et le RGCQ poursuivent leur collaboration, dans le cadre d'un programme de formation en gestion de copropriété qu'ils offrent conjointement. Après avoir créé quatre modules au sein d'un programme de formation, ses responsables en ont ajouté deux autres, dont le cours intitulé *Gestion de la copropriété 2*. Celui-ci se veut complémentaire au premier, si bien qu'au final, cela donne un nouveau cours dont le contenu passe à un niveau supérieur. Les participants intéressés pourront commencer à le suivre dès l'automne prochain.

### La crème des juristes

Pour donner le ton à cette nouvelle formation, ses planificateurs n'ont pas lésiné sur les moyens déployés, en mettant à l'avant-scène quatre juristes réputés qui se partageront la matière à enseigner. Outre Yves Joli-Coeur, auteur prolifique et véritable référence en droit de la copropriété auprès des médias, un autre avocat émérite, Yves Papineau, prendra part à cette formation. Lui aussi auteur de nombreux ouvrages sur la copropriété, il en publiera un neuvième aux éditions Wilson & Lafleur, ce printemps, intitulé *Gestionnaire de condo Tout ce qu'il faut savoir*. Ce juriste est lui aussi appelé, régulièrement, à commenter l'actualité (dans les médias) qui a trait à la copropriété. Il a également coécrit un ouvrage fort utile en 2008 : *Guide de procédures et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires*, dont la deuxième édition sera disponible au cours des prochains mois.



L'avocat Richard LeCouffe apportera, quant à lui, un élément innovant à cette formation, grâce à l'expertise qu'il a développée en droit du travail. Ce juriste a collaboré à plusieurs ouvrages sur la copropriété divise, dont le dernier intitulé *Copropriétés en difficulté Constats et solutions France/Québec/Belgique*. Et enfin, le notaire Serge Allard, qui a créé (en 1996) la méthode des copropriétés par phases au moyen des déclarations de copropriété concomitantes, est lui aussi reconnu comme un grand auteur en droit notarial à l'échelle internationale. Il a publié, en 2014, *Droit et pratique de la copropriété par phases*. En 2011, la Chambre des notaires du Québec lui a décerné une médaille d'honneur, soulignant de ce fait une brillante carrière dans l'enseignement, la recherche et la pratique du droit de la copropriété.

### Pousser plus loin les connaissances

Le Module 2 permettra aux participants d'approfondir leurs connaissances entamées pendant le premier. L'apprentissage du droit québécois est fort complexe, ce qui justifie sa mise en place. Parmi les thématiques abordées figurent la compréhension des principaux termes utilisés en droit; l'impact de la jurisprudence récente sur la gestion d'une copropriété; le respect des droits et libertés individuels

dans un contexte collectif, l'impact du vieillissement de la population, ainsi que les problématiques de santé mentale en copropriété.

À l'instar du Module 1, le second, qui dure également 30 heures, s'adresse aux gestionnaires et aux administrateurs de copropriété, ainsi qu'aux copropriétaires. Il mettra également l'accent sur l'éthique que doivent observer les administrateurs et les gestionnaires, ainsi que le savoir-faire entourant la préparation et la présidence d'une assemblée de copropriétaires. Il voudra aussi exposer la complexité et les particularités des copropriétés par phases, des grands complexes et des copropriétés commerciales et industrielles. La location en copropriété s'ajoute à la liste des sujets traités, mais aussi toute la question des règles qui encadrent la gestion d'employés contractuels d'un syndicat, ou d'employés permanents. □

Pour s'inscrire à cette formation, on peut consulter le portail de l'ESG UQAM ([perfectionnement.esg.uqam.ca](http://perfectionnement.esg.uqam.ca)), ou communiquer avec cette institution d'enseignement au numéro de téléphone suivant : 514 987-3313



# Instaltech

# Portes et fenêtres

division immeuble multi-logements

## POURQUOI FAIRE AFFAIRE AVEC INSTALTECH POUR VOTRE IMMEUBLE?

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



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

[www.instaltech.ca](http://www.instaltech.ca)





Aujourd'hui, c'est plus de 4 400 immeubles parmi les plus prestigieux et les mieux administrés dans le monde qui utilisent Buildinglink au quotidien.

Une plateforme accessible de n'importe où et en tout temps et qui centralise et automatise toutes vos opérations courantes et communications !

### Contactez-nous pour une démo !

514-993-8327 | [CanadaSales@buildinglink.com](mailto:CanadaSales@buildinglink.com)

## netcor

ENTRETIEN MÉNAGER



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

*Du Ménage bien Fait  
Avec le Sourire!*

\*Certaines conditions s'appliquent

YVES MONETTE | 514-783-1460 | [WWW.NETCORPLUS.CA](http://WWW.NETCORPLUS.CA)



Cosigma structure inc.

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

[accueil@cosigma.ca](mailto:accueil@cosigma.ca)  
T 514 248.2680

Ingénierie des structures — Génie civil

[COSIGMA.CA](http://COSIGMA.CA)

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

### La COPROPRIÉTÉ

- Formation sur la copropriété
- Conseil et soutien administratif
- Présidence d'assemblée

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



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

[info@solutionsgj.com](mailto:info@solutionsgj.com)  
450.951.0976



Denis Laframboise, B.A.A.  
Spécialiste d'enregistrement légal de réunions  
514.951.1287 • [denis@studioexp.ca](mailto:denis@studioexp.ca)  
Membre corporatif de: RGCQ

[www.studioexp.ca](http://www.studioexp.ca)  
Les professionnels du multimédia



## Centre de perfectionnement ESG UQAM

# PETITE HISTOIRE DU DROIT QUÉBÉCOIS ET CANADIEN

LE MODULE 2 de la formation intitulée *Gestion juridique de la copropriété* passe à une autre étape. Pour donner le ton à un programme qui attire un nombre accru de participants, le Centre de perfectionnement ESG UQAM et le RGCQ ont donné un grand coup, en mettant à contribution quatre juristes réputés. La portion du cours qui est donnée par l'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur, traitera de l'histoire du droit québécois et canadien.

Le cours en question donne suite à un premier module créé en 2016, dont la thématique porte sur la *Gestion juridique de la copropriété*. « Pendant trois heures, les participants y apprennent des notions propres au droit québécois de la copropriété », indique Maxime St-Onge, avocat au cabinet de Grandpré Joli-Coeur qui a participé à la préparation du contenu du cours.

### Instances judiciaires diverses

Pour donner un avant-goût de ce qui en ressortira, on y parle, notamment, des différents paliers judiciaires au Québec et au Canada. En premier lieu, la Cour du Québec, créée en 1988, est un tribunal de première instance. Les réclamations qui y sont entendues n'excèdent pas 85 000 \$. Quant à la Cour supérieure, également classée tribunal de première instance, elle est accessible aux justiciables concernés, à la condition que leur cause ne soit pas subordonnée à une autre instance judiciaire, par exemple la Régie du logement, qui est un tribunal administratif.

Pour sa part, la Cour d'appel révisé les décisions qui ont entre autres été rendues devant la Cour du Québec ou la Cour supérieure. Elle cherche les possibles erreurs de droit qui auraient pu être commises, ce qui rendrait un jugement de première instance non fondé. Puis, la Cour suprême du Canada symbolise le recours ultime au pays. « Elle est la Cour d'appel de la Cour d'appel », fait remarquer Maxime St-Onge.

Le cours proposé fait plusieurs références à la jurisprudence, ainsi qu'aux interactions entre les différents tribunaux. Une décision rendue par le juge administratif Serge Adam, de la Régie du logement, en illustre un parfait exemple. Ce dernier s'est inspiré d'un jugement de la Cour suprême du Canada, afin de rendre une décision dans un litige concernant la marijuana. Cette action en justice opposait un locataire à son propriétaire. Le premier fumait du cannabis à des fins thérapeutiques dans son logement, ce qui incommodait le second, qui vivait dans l'unité située en dessous de lui.



« Sur son allégation de son droit à la vie privée lui permettant de fumer du cannabis dans son logis », la Cour suprême avait statué que « fumer de la marijuana à l'intérieur d'un logement relève plutôt d'une préférence quant à son mode de vie et ne saurait être un droit protégé ». Au surplus, elle reconnaissait que « la protection de la population contre la fumée secondaire est un objectif d'intérêt légitime. »

### Approches alternatives

Il ne faudrait pas oublier, non plus, une autre tendance en émergence, soit la médiation et l'arbitrage. Sans aller jusqu'à dire qu'il s'agit d'un système judiciaire parallèle, on pourrait le comparer à une « voie de gauche ». La médiation tente un rapprochement entre les parties en litige, tandis que l'arbitrage s'apparente à un tribunal, où les décisions s'obtiennent plus rapidement.

Ces deux approches facilitent l'accès à la justice, et permettent un règlement beaucoup plus rapide que celui obtenu au tribunal. À la différence de la médiation, l'arbitre soumet un litige à une décision arbitrale, finale et sans appel. Celle-ci peut aussi faire l'objet d'une homologation par un tribunal, ce qui la rend exécutoire, à l'instar d'une décision prononcée lors d'un jugement dans une cour civile. « Advenant que la médiation ne puisse résoudre un conflit, l'arbitrage est fortement recommandé », conclut Maxime St-Onge. □

# LE REGISTRE DEVOIR DE MÉMOIRE ET GAGE DE PÉRENNITÉ

Michel Mancini, RGCQ Outaouais

**AUX TERMES** de l'article 1070 du *Code civil du Québec*, le syndicat a l'obligation de constituer un registre contenant des renseignements d'ordre technique et administratif relatifs à l'immeuble et à la copropriété et de permettre aux copropriétaires de les consulter. Ces documents sont la propriété du syndicat et le conseil d'administration peut en confier la garde à une personne désignée à titre de dépositaire.

L'imposition de ce cadre légal suscite plusieurs interrogations. Par exemple, quels types de documents doivent être déposés au registre? Comment prévenir l'atteinte à la vie privée? Est-ce que l'accès aux documents est illimité? À quelles fins utilise-t-on ces documents? Je tenterai de répondre à ces questions en exposant les motifs qui justifient la collecte et la sauvegarde d'un tel document ou renseignement.

L'article 1070 mentionné ci-haut stipule que le registre doit contenir notamment les coordonnées des copropriétaires et des locataires, les procès-verbaux, les états financiers, les contrats, le plan cadastral, la déclaration et tous autres documents pertinents.

Connaître les noms et adresses des copropriétaires est fort utile lors d'un vote requérant une double majorité. En effet, dans ce dernier cas, le calcul du vote est basé non seulement sur le nombre de voix présentes ou représentées, mais également sur le nombre de personnes. Par conséquent, il est essentiel que la liste des copropriétaires soit à jour et ne contienne que les noms et adresses des copropriétaires légitimes.

Une liste à jour des locataires permet au conseil d'administration de leur remettre une copie du règlement, le cas échéant, en leur rappelant qu'ils y sont assujettis aux termes de l'article 1057.

Quant aux procès-verbaux, ils reflètent les délibérations et les décisions importantes prises

dans le cadre d'une assemblée ou d'une réunion du conseil. Une fois qu'elles sont adoptées, il revient au conseil de les appliquer et aux copropriétaires de s'y conformer. Par exemple, ces écrits sont utiles lorsque survient un différend ou lorsqu'il s'agit de rappeler une nouvelle consigne à un contrevenant.

Les états financiers permettent aux administrateurs de s'assurer que chacun paie sa juste part, que le paiement des factures et des fournisseurs s'effectue sans délai, et qu'un montant suffisant est affecté au fonds de prévoyance pour les travaux majeurs de réparation et de remplacement.

Le plan cadastral permet de visualiser les limites et les dimensions des parties privatives et communes ainsi que les servitudes pouvant grever l'immeuble. Cela est utile afin de déterminer les parties qui sont à la charge d'un copropriétaire et celles dont l'entretien relève du syndicat.

Un dernier mot sur l'accès aux documents par les copropriétaires. Selon l'avis de plusieurs auteurs, les copropriétaires n'ont pas un accès illimité aux documents. Par exemple, certains documents peuvent renfermer des renseignements nominatifs ou des données détaillées concernant une soumission dans le cadre d'un appel d'offres. Seuls les administrateurs devraient consulter ces documents. Si un copropriétaire n'est pas satisfait du rendement des membres du conseil, outre son accès aux documents autorisés, il a toujours le loisir de s'exprimer lors de l'assemblée de vive voix ou en exerçant son droit de vote.

Ce bref tour d'horizon a permis de constater le rôle crucial que joue le registre dans la gestion quotidienne d'une copropriété. Un registre bien tenu et facilement accessible, dont les dossiers sont complets et à jour, contribue à la conservation du patrimoine, améliore les communications et favorise un climat de transparence au sein de la collectivité. □



# ARGUS



## PROBLÈMES...

**Infiltrations d'eau ? | Maçonnerie ? | Calfeutrage ?**

**514 624-6536**

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

**argus@videotron.ca**  
**www.argusconstruction.ca**

Licence RBQ : 2543-4697-04



**GESTION B2**

Au service de votre copropriété  
gestionb2.com | 514.773.4559

# Membres corporatifs

## RÉGION DE MONTRÉAL

### Acoustique

Acoustitech  
Sonar Consultants en acoustique Inc.

### Architectes

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

### Arpenteurs-Géomètres

Cusson & Létourneau  
Labre & Associés

### Ascenseurs

Schindler Ascenseurs Corporation

### Assemblée-Présidence

Solutions Gestion Joannette

### Assurances

Assurances ML  
BFL Canada Risques et Assurances Inc.  
Dubé Cooke Pedicelli  
Gérald Daniel Mednar – La Capitale  
Investa, Assurances  
et services financiers  
La Capitale Assurances – Yvan Montplaisir  
Lareau, courtiers d'assurance  
Les Assurances Gaudreau Demers et Ass.  
Lussier Dale Parizeau Inc.  
SSQ Assurances – Assurances Accès Général  
SSQ Assurances – Assurances Christian Tardif  
Univesta Assurances et services financiers

### Avocats

Chianetta Avocats  
de Grandpré Joli-Coeur s.e.n.c.r.l.  
Papineau Avocats inc.  
M<sup>e</sup> Pierre Zeppettini

### Béton

Dumoulin et Associés  
Franchise Béton Surface  
Les Cimentiers MC  
Réfection Magma  
Soconex

### Bornes de recharge

AddÉnergie-Flo  
RVE Recharge Véhicule Électrique

### Calfeutrage

Calfeutrage Elite  
MK Calfeutrage  
Monsieur Caulking

### Chauffage/Climatisation

Navada

### Chauffe-eau

Hydro Solution  
Plomberie Aqua Viva

### Comptables

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

### Conciergerie/Portier

Seprali

### Courtier immobilier

Équipe Bertrand Via Capitale

### Couvre-plancher

Emard Couvre-Planchers

### Détection de fuites d'eau

Akitronic  
Le Groupe Vigilance  
Noflo Inc.  
Sécurité AquaDétect Inc.  
Ubios

### Efficacité énergétique

Fusion Énergie

### Électriciens

Akoum électrique  
Entreprise Électrique Dallaire

### Enregistrement de réunions

Studio express

### Enveloppe du bâtiment

SA Construction

### Éthanol

Flammes Concept

### Évaluation immobilière

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

### Expert-conseil

A7 Services

### Fenêtres

Basco  
Fenestra  
Fenêtres Magistral  
Fenplast Portes et Fenêtres  
Futura Portes et Fenêtres

### Fonds de prévoyance

C-In Intelligence numérique

### Gaz Naturel

Gaz Métro Plus

### Gestion d'actifs immobiliers

Admobilis

### Gestion financière

Concilie

### Gestion parasitaire

Exterminapro

### Gestionnaires

À la carte gestion condo  
B2 Gestion de copropriétés  
Cabinet de gestion Désormiers Lamy  
Condo Action  
CondoConsulte Inc.  
Condo Stratégis  
CondoVision  
Ellix Gestion Condo  
E-mc gestion immobilière  
Équipe Propri-Gestion  
Fitzback Services  
Gesco-Conseil  
Gesta Conseils inc..  
Gestactif inc.  
Gestion Clearights  
Gestion Condo Ducoproprio  
Gestion Condo Plus inc.  
Gestion Condo VIP  
Gestion de Condos Boisvert  
GestionDeCondos.com  
Gestion d'immeubles M.R.  
Gestion E.S.P.  
Gestion Imhotep  
Groupe Immobilier Ascentia Inc.  
Gestion immobilière HPDG  
Gestion immobilière Impmax inc.  
Gestion immobilière MRS  
Gestion immobilière Patrimonium  
Gestion immobilière Provision  
Gestion immobilière Wilkar  
Gestion Immoplex inc.  
Groupe Laramée Inc.  
Gestion Logistique Condos  
Gestion Mont-Tremblant  
Gestion Nord Pro  
Gestion PS  
Gestion VSP  
Gestior  
GMA Consultants  
Groupe Conseil Tapama

Groupe Immobilier Celico  
Groupe Uni-Gestion Inc.  
Invest Gain Ltée  
La Boîte Immobilière  
Lecor inc.  
Manon Plourde Gestionnaire  
Normandeau Gestion Immobilière  
Novo Gestion  
Option Condo  
Progestim  
Sequoia Gestion immobilière  
Services immobiliers Bond  
Services Immobiliers Ton-Der Inc.  
Services immobiliers Trustcan  
Solutioncondo.com  
Viking Solutions & Consulting Inc.

### Homme à tout faire

Beau-frère à louer

### Ingénieurs

Centre CIEBQ  
Consultants Façades Plus  
Cosigma  
Enerset Consultants  
Gesco / Norex  
GHD Consultants  
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin Inc.  
Onesta Bâtiment Conseil  
ProspecPlus Conseil  
Protect-IB  
St-Pierre et associés

### Inspecteurs en bâtiment

François Dussault  
Inspectech – Estrie

### Institutions financières

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

### Librairie/Édition

Wilson & Lafleur Ltée

### Location d'outils

Location d'outils Simplex

### Logiciels

Buildinglink.com  
Les Consultants Ingénium Inc.  
Solutioncondo.com

### Luminaires

Luminaires & Cie

### Maçonnerie

Construction Argus  
Groupe Atwill-Morin  
Les Constructions Tremco  
Maçonnerie Richard Tremblay  
Maçonnerie USC Inc.

### Meubles de patio

JML Inc.

### Nettoyage de conduits

Nettoyage DRY SEC

### Nettoyage de stationnements

Solution Air Ventilation

### Nettoyage de tapis

Entretien Solathèque  
Pro-Sec

### Nettoyage de vitres

Lavage de Vitres Nettes  
Services d'entretien Boily Ltée

### Notaires

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

### Paysagiste

Paysagiste ARF

### Peintre

Monpeintre.ca

### Peinture

Bétonel

### Pellicule pour fenêtre

Berkayly

### Piscines

Odyssée Aquatique  
Poséidon Spa et Piscines

### Plomberie

Drainage Québécois  
I Plomberie  
Plomberie Instal-Précision

### Portes de garage

Les Portes JPR

### Prélèvements pré-autorisés

Otonom Solution

### Rénovation décoration

Rona

### Rénovation

Dargis et Cie Inc.  
Groupe Miro Construction Inc.  
Rénovert solutions Inc.

### Réparations d'électroménagers

Service 2000 Électroménagers

### Sécurité

Desjardins Systèmes de sécurité  
Guard-X  
Le Groupe Bonnier  
Sécutrol

### Sécurité incendie

Les Services DragonShield Inc.

### Services d'entretien ménager

GUM<sup>x</sup>  
Le Chiffon Doré  
Lepont Confort  
Les Trois Marios  
Netcor  
Rondeaunet Inc.

### Services financiers

Services financiers BMA

### Sinistres

Groupe Tandem  
Les Immeubles Tandem Inc.  
Paul Davis Sud-Ouest  
Polygon Canada Inc.  
Restauration Première Action  
Sinistre Montréal

### Technologies professionnels

ALLB inc.  
Consultek  
Cossette & Touchette inc.  
NivoEx  
Raymond Joyal Inc.

### Toitures

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

### Travaux en hauteur

Vertical Solutions

### Valeur assurable

Gilbert Deschênes & Associés  
Groupe Proval  
SPE Valeur Assurable

### Ventilation

MC Ventilation  
Russo Nettoyage microbiologique  
Ventilation Détectair

## RÉGION DE QUÉBEC

### Acoustique

AcoustiTECH Québec

### Architecte

Architecte René Saillant

### Arpenteurs-géomètres

ARPÉO Arpenteur-Géomètre Inc.  
Groupe VRSB Inc.

### Assurances

Assurances PMT Roy  
Lussier Dale Parizeau Inc.

### Avocats

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

### Béton

Franchise Béton Surface

### Borne de recharge

AddÉnergie-Flo

### Comptables

Genest Lapointe CPA SENCRL  
Rouleau Boissonneault inc.

### Électricien

Installation Électrique Claude Caron

### Entrepreneur peintre

Québec Peinture

### Entretien ménager

Entretien Plus que Propre

### Évaluateurs en bâtiment

### Experts-conseils

GICA  
Gilbert Deschênes & Associés

### Extermination

Exterminapro – Québec  
Vextermination

### Extincteur

Québec Pare-Flamme

### Fenêtres

Fenêtres Magistral  
Futura Portes et Fenêtres  
Giguère Portes et Fenêtres

### Gestionnaires

Dufour Cinq-Mars  
Gestion de Copropriété de La Capitale  
Gestion Immobilière Gescorp Inc.  
Gestion immobilière LaFrance-Mathieu  
Habec immobilier  
LaMarque Gestion Immobilière  
Société immobilière Falco

### Ingénieurs

Depatie Beauchemin Consultants  
LVM Division d'Englobe Corp.

### Inspection

Charlevoix Québec Inspection  
Inspection Services Plus  
Planifika

### Maçonnerie

Atwill-Morin Québec

### Nettoyage de ventilation

Centre de ventilation NCV

### Notaires

Gagnon Bujold Notaires  
Hamel Notaire  
Larochelle et Associés

### Paysagement

Le Groupe Vertdure  
Les Artisans du Paysage

### Peinture

Champoux Peintres  
PTP Peintre Inc.

### Planchers

Parquet Royal

### Portes et Fenêtres

Vitrierie Lévis

### Services professionnels

Service de gestion PWC S.E.C.

### Système de sécurité

Alarme et sécurité Dynamique

### Toitures

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

### Valeur assurable

Gilbert Deschênes & Associés  
SPE Valeur Assurable

## RÉGION DE L'OUTAOUAIS

### Acoustique

AcoustiTECH

### Assurances

Lussier Dale Parizeau Inc.

### Avocats

Gagné Isabelle Patry Laflamme  
Leblanc, Donaldson

### Borne de recharge

AddÉnergie-Flo

### Calfeutrage

MK Calfeutrage

### Chauffage/Climatisation

Navada

### Évaluateurs agréés

Michel Paquin Évaluations Outaouais Inc.

### Évaluateur en bâtiment

SPE Valeur Assurable

### Fenêtres

Fenêtres Magistral  
Futura Portes et Fenêtres

### Gestionnaires

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

### Ingénieur

Enerset Consultants

### Inspecteur en bâtiment

Inspection Immo-Check

### Réparation de béton

Dumoulin et Associés

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

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

L'avantage de vivre ensemble

# privilegescondo.com



## JUSQU'À 90% DE RABAIS

POUR LES COPROPRIÉTAIRES  
CHEZ LES MARCHANDS PARTICIPANTS



Jusqu'à 90%



Jusqu'à 40%



tarifs avantageux  
special rates



Jusqu'à 30%



8%



Jusqu'à 100\$



15%



10%



10%



10%



Jusqu'à 12%



10%



10%



25%



10%



10%



10%



tarifs avantageux  
special rates



Jusqu'à 20%



tarifs avantageux  
special rates



Jusqu'à 15%



10%



tarifs avantageux  
special rates

Proposé par le



Regroupement  
des gestionnaires  
et copropriétaires  
du Québec

### POUR CONNAÎTRE LES OFFRES DISPONIBLES

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

# Qui s'occupera de votre condo l'an prochain?



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



**LA TÂCHE** de l'administrateur/copropriétaire est devenue de plus en plus complexe et exigeante. Le chapitre Bâtiment du Code de sécurité qui impose la vérification des façades et des stationnements étagés, les nouvelles dispositions législatives sur les assurances de la copropriété, la nécessité de faire préparer des plans d'entretien et des études de fonds de prévoyance, la gestion des sinistres d'assurance et, plus généralement, l'administration courante du matériel et des humains qui composent la copropriété ne laissent plus place à l'improvisation et à l'amateurisme.

Les administrateurs de nos syndicats ont de plus en plus de responsabilités, mais de moins en moins de reconnaissance de ceux pour qui ils acceptent de les prendre. Des copropriétaires hargneux, revanchards ou mesquins se font un malin plaisir de critiquer le travail de leurs voisins élus pour s'occuper de l'immeuble, souvent sans connaître les règles applicables, et en s'improvisant experts dans tous les domaines : gestion, travaux, entretien, vices de construction, électricité, plomberie, assurances... aucun sujet ne leur est inconnu et ils ont une opinion sur tout.

Même si certains syndicats décident, pour ces raisons, d'avoir recours aux services d'un gestionnaire externe, le problème n'est pas réglé pour autant. Les administrateurs doivent rester en poste et, surtout, demeurer décisionnels. Le gestionnaire ne se substitue pas au conseil d'administration. Il l'assiste. Or, si la copropriété demeure dysfonctionnelle, conflictuelle ou irrationnelle, le gestionnaire, dont le travail sera d'autant plus difficile, fera rapidement savoir au conseil d'administration qu'il ne veut ou ne peut plus agir pour le syndicat.

Si cette mentalité ne change pas rapidement dans les copropriétés du Québec, la tendance actuelle de désintéressement pour le choix de la copropriété comme mode d'habitation personnel (étonnamment, comme on le voit à Montréal, la copropriété achetée comme investissement immobilier semble encore intéresser les gens qui justement, parce qu'ils n'y habitent pas, se préoccupent peu de son bon fonctionnement...) ne pourra aller qu'en s'aggravant. Il est temps que les copropriétaires se réveillent et commencent à faire savoir à leurs voisins abusifs et mal intentionnés que le moment est arrivé de se ranger aux règles prévues par la déclaration de copropriété et le *Code civil du Québec*, ou sinon, de quitter les immeubles dont ils ne veulent pas accepter le mode de fonctionnement. □



## RSA ARCHITECTES

Chez RSA Architectes, nous offrons des services spécialisés dans le domaine de l'expertise et de la mise aux normes, de la mise à niveau des systèmes ainsi que dans la consolidation et la rénovation immobilière. Les services d'experts suivants sont notamment offerts :

- + Inspection générale de bâtiments
- + Inspection de façades
- + Carnet de santé
- + Réception de bâtiment
- + Programme fonctionnel et technique (PFT)
- + Faisabilité technique et financière
- + Conformité Code du bâtiment et sécurité
- + Coordination et intégration architecturale de réseaux de gicleurs
- + Programme de subventions

T. 418.529.3531 saillant@qc.aira.com 700 rue Sutherland, Québec, Qc G1R 2Y9

# LE BÉTON A BESOIN D'AMOUR

Les stationnements en béton avec dalles structurales doivent désormais faire l'objet d'une inspection, en vertu du chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS), qui est entré en vigueur le 18 mars 2013.

**LE BÉTON** est un sujet complexe qui doit être confié aux personnes compétentes, afin que les choses soient faites dans les règles de l'art. Cela est d'autant plus vrai dans le cas des stationnements étagés, qui requièrent une prise en charge appropriée pour en assurer la pérennité, mais aussi, pour éviter les dépenses coûteuses en raison d'une déficience d'entretien.

## S'entourer de professionnels compétents

En temps normal, les administrateurs de copropriété devraient tous avoir des connaissances minimales sur le plan légal, car nul n'est censé ignorer la loi. Le conseil d'administration est le seul maître à bord dans un immeuble; malheureusement ses membres ne disposent pas toujours des outils nécessaires pour jouer leur rôle adéquatement. Pour cette raison, ils devraient s'adjoindre les services de professionnels du bâtiment, afin d'être en mesure de livrer la marchandise.

Mais pour bien faire les choses, un syndicat de copropriétaires doit recruter les bons candidats, en l'occurrence un ingénieur qualifié qui prendra en charge l'entretien du stationnement étagé. Et comme le suivi est primordial en cette matière, mieux vaut opter pour un service de type clés en main. Celui-ci

pourrait notamment inclure la tenue d'un registre d'entretien de l'immeuble, ainsi que le nettoyage du stationnement souterrain à intervalles réguliers. Le béton a besoin d'amour, afin qu'il puisse demeurer en parfait état et pleinement fonctionnel.

L'arrivée du printemps est propice au ménage, dont celui des stationnements étagés. Le sel de déglçage (chlorure de calcium) est au premier chef des éléments à surveiller, car si la membrane d'étanchéité qui protège une dalle en béton étagée n'est pas parfaitement étanche, cette substance percolera dans les multiples microfissures qui se trouvent à la surface d'une dalle. Il en résultera la corrosion lente de l'acier d'armature, qui se verra rongé par le calcium, véritable cancer du béton.

## L'entretien du béton : beaucoup moins cher au pied carré

L'entretien d'un stationnement souterrain est une notion bien souvent abstraite pour un syndicat de copropriétaires, qui s'imagine, à tort, qu'il n'y a plus rien à faire lorsque les dalles ont été réparées. Erreur! Dans les faits, mieux vaut payer un peu moins chaque année pour veiller à son bon état, qu'attendre 15 ans et devoir déboursier des sommes d'argent faramineuses.



## PROJET DE LOI 122

1. Une inspection visuelle du stationnement doit être effectuée annuellement ;
2. Tous les cinq (5) ans, une inspection et un rapport détaillé doivent être effectués par un ingénieur qualifié sur la façade et le garage du bâtiment ;
3. Dans les deux cas, les propriétaires doivent tenir un registre clair, détaillé et photographique de chaque inspection.

Pour plus d'informations, téléchargez le guide de la Régie du Bâtiment du Québec.



\*Le projet de loi 122 n'est applicable que dans la province de Québec.

L'EXCLUSIVITÉ DE

# DUMOULIN & ASSOCIÉS



## Contrat de maintenance préventive pour votre garage de stationnement

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

L'équipe d'ingénieurs de Dumoulin & Associés est là pour vous aider à éviter les surprises désagréables et coûteuses à court et à long terme, tout en vous assurant de respecter la réglementation tout au long de notre collaboration.



### Notre contrat de maintenance STANDARD comprend, entre autres :

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



### Notre contrat de maintenance COMPLET comprend, entre autres :

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

### Dumoulin & Associés offre également des services de :

- ✓ Réparation structurale de béton;
- ✓ Démolition de béton;
- ✓ Nivellement de plancher;
- ✓ Dégarnissage de dalles de béton;
- ✓ Préparation de surfaces de béton;
- ✓ Imperméabilisation de béton de différents types;
- ✓ Revêtement de béton décoratif;
- ✓ Travaux d'étanchéité à base de mastic d'asphalte;
- ✓ Injection de béton spécialisée (coulis sans retrait, époxy, polyuréthane, etc.);



**DUMOULIN & ASSOCIÉS**

4624, rue Louis B. Mayer, Laval (Québec) H7P 6E4  
6-58 Antares Dr., Nepean (Ontario) K2E 7W6  
514 337-7404 info@dumoulinetassocies.com

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





« Les réparations du béton coûtent, en moyenne, de 30 \$, 50 \$ à 100 \$ le pied carré. En comparaison, entretenir une membrane d'étanchéité ne coûte que de 5 \$ à 10 \$ le pied carré », nous dit Adam Webber, président et fondateur de l'entreprise Dumoulin & Associés.

En conclusion, certains syndicats de copropriétaires auraient pu éviter le pire, s'ils n'avaient pas négligé l'entretien de leur stationnement souterrain. Il est donc important d'y voir, afin d'être en mesure de protéger, adéquatement, le patrimoine immobilier d'une collectivité de copropriétaires. □

INFO+

Le chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS) est en vigueur depuis le 18 mars 2013. Institué par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), il oblige, entre autres, l'inspection visuelle des dalles de stationnement étagées une fois l'an, ainsi qu'une autre réalisée par un ingénieur tous les cinq ans.

**Toitures PME inc.**  
L'expérience fait la différence.

14519, Joseph Marc Vermette,  
Mirabel (St-Janvier) J7J 1X2  
**T 450 430-3663**  
Sans frais **1 877 304-3660**  
[www.toiturespme.com](http://www.toiturespme.com)

Secteur d'activités : Montréal et ses environs

**ST-PIERRE**  
& ASSOCIÉS  
SCIENCE DU BÂTIMENT

**INSPECTION FAÇADES  
ET PARCS DE STATIONNEMENT**

L'INTÉGRITÉ DE VOTRE BÂTIMENT NOUS TIENT À COEUR !

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

**UN SERVICE DE PREMIÈRE QUALITÉ**

- Inspection
- Rapport avec recommandations
- Certificat de sécurité

**514.596.1992 • [www.stpierreassocies.com](http://www.stpierreassocies.com)**

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

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



FIER D'ÊTRE LE GAGNANT DES ENTREPRISES  
LES MIEUX GÉRÉES AU CANADA



LA PASSION  
POUR LA CONSERVATION  
DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL :  
**UNE HISTOIRE DE GÉNÉRATION.**

- Restauration et conservation de bâtiments patrimoniaux
- Restauration et réparation de bâtiments en maçonnerie
- Restauration et réparation de parvis et d'escaliers
- Entretien de façades

**Montréal**

Tél. 514 931-7228

4293, rue Hogan  
Montréal (Québec) H2H 2N2

**Québec**

Tél. 581 702-7000

221, rue de Liverpool  
Saint-Augustin-de-Desmaures (Québec) G3A 2C8

**Ottawa**

Tél. 613 978-6556

87, Bentley Avenue  
Nepean (Ontario) K2E 6T7

[info@atwill-morin.com](mailto:info@atwill-morin.com)

Les stationnements souterrains

# BAROMÈTRES D'UN SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES

La propreté des salles de bain  
d'un restaurant est révélatrice,  
dit-on très souvent, des mesures  
d'hygiène préconisées  
dans sa cuisine.

**ON POURRAIT EN DIRE AUTANT DES STATIONNEMENTS** souterrains en copropriété. Véritables livres ouverts sur la qualité du maintien des actifs d'un immeuble, ils agissent comme un baromètre auprès d'éventuels acheteurs de condos.

Les stationnements souterrains sont aussi des observatoires du comportement humain, car ils y révèlent l'attitude des automobilistes derrière un volant, tout autant que l'état d'esprit qui les habite. Or, c'est bien connu, la lutte contre les conducteurs délinquants ne laisse aucun répit, que ce soit sur la voie publique ou dans un stationnement. Au moindre relâchement, la nature humaine reprend le dessus.

À cela s'ajoutent les intrus qui reluquent cette zone où se trouvent moult objets de valeur. Pour toutes ces raisons, la loi et l'ordre doivent régner dans un stationnement souterrain, pour en faire une chasse gardée, de sorte que les intérêts d'une collectivité de copropriétaires soient bien servis. Son contrôle permanent et absolu requiert une politique méthodique et résiliente, ainsi que la mise en place de dispositifs à toute épreuve pour faire échec aux malfaiteurs.

### N'entre pas qui veut

« Contrôler l'accès d'un stationnement souterrain est la première chose à faire. Il ne faut pas que n'importe qui puisse pénétrer dans ces lieux, car les véhicules qui y sont garés valent leur pesant d'or. On doit donc s'assurer que n'entre pas qui veut pour les dérober, ainsi que les articles et la marchandise qu'ils pourraient transporter », lance Jan Towarnicki (Adm.A.), gestionnaire de copropriété chez Autogestion Verrières I à V. Situé à L'Île-des-Sœurs, ce vaste complexe détenu en copropriété divise abrite 657 appartements répartis dans cinq tours.

Les voleurs convoitent également les vélos de grande valeur entreposés dans un stationnement intérieur. Ceux des Verrières y sont accrochés aux murs. Après un vol de bicyclettes perpétré dans ce complexe, certains copropriétaires ont réalisé, pendant une balade en vélo, que celui qu'ils avaient enfourché n'était pas le leur. Le voleur les avait remplacés par des bicyclettes bon marché, afin de masquer les apparences. Heureusement, des caméras de surveillance installées aux endroits stratégiques l'ont filmé, ce qui a permis son arrestation. L'homme était connu des policiers.

### Lumière rassurante

L'éclairage adéquat est une autre donnée importante pour rassurer les usagers d'un stationnement. Qu'il soit intérieur ou extérieur, tous doivent bien voir autour d'eux pour se sentir en sécurité. La troisième priorité a trait aux services offerts. Les stationnements intérieurs des Verrières sont dotés

d'un lave-auto à haute pression, assorti d'un aspirateur. Les gens y nettoient leurs véhicules, notamment l'hiver, pour ne pas souiller leur espace avec de la sloche et du sel de déglacage. Les résidus générés par le nettoyage se déversent dans un puisard. Celui-ci doit être vidé régulièrement, autrement le sable s'accumulera dans son bassin de captation, et il s'ensuivra une obstruction de la tuyauterie du stationnement.

### Entretien préventif

En période hivernale, les membranes d'étanchéité des cinq stationnements (aux Verrières) sont nettoyées environ toutes les deux semaines. Cet entretien préventif permet d'éviter leur usure prématurée. On y enlève des matières accumulées comme du sable, des poussières et du gravier en utilisant un boyau d'arrosage de pompiers. Ces matières résiduelles doivent être supprimées à tout prix, car en roulant dessus, les véhicules peuvent endommager la membrane. Les pneus cloutés sont tout aussi dévastateurs. Il faut se rappeler qu'une fois la membrane perforée ou arrachée à certains endroits, le chlorure de sodium commence à percoler dans le béton, en raison des nombreuses microfissures que comporte une dalle. Ultimement, il en résulte la corrosion de son acier d'armature.

Ces opérations de nettoyage assidues évitent, également, que les conducteurs traînent avec eux des saletés dans l'immeuble. Des tapis d'hiver robustes ont été mis à leur disposition aux Verrières, afin qu'ils puissent s'essuyer les pieds avant d'accéder aux couloirs et aux ascenseurs.

### Conducteurs délinquants

Une autre problématique touche l'usage inapproprié des espaces de stationnement, par exemple en ce qui a trait aux véhicules entreposés illégalement, et



**Condo Action**  
*Gestion de copropriétés*

5890 Monkland, bureau16, Montréal, Québec H4A 1G2  
514 666-1060 • info@condoaction.com  
[www.condoaction.com](http://www.condoaction.com)



**GESTIONESP**  
CONDOS & IMMOBILIER

Eric St-Pierre  
Gestionnaire de condo  
et immobilier  
T. 514.546.6131  
C. Gestionesp2013@gmail.com  
W. gestionesp.com



**G.A.P.I.**

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

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

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

## Un syndicat de copropriétaires qui fait respecter ses règles internes, et dont la réputation n'est plus à faire en ce domaine, obtiendra la bénédiction des copropriétaires et bénéficiera d'une réputation enviable auprès des acheteurs.

ceux qui y sont garés sans autorisation. « Certaines personnes y abandonnent carrément leur véhicule. Il n'est plus immatriculé, devient hors d'usage et laisse parfois couler l'huile du moteur, ainsi que d'autres liquides. À court et moyen terme, ces produits pétroliers sont très néfastes pour la membrane d'une dalle en béton. Généralement, le règlement de l'immeuble interdit ce type d'entreposage, bien qu'il ne soit pas toujours respecté », fait savoir Jan Towarnicki. Il faut envoyer des avis à qui de droit pour corriger la situation, voire prendre des mesures judiciaires.

D'autres n'ont pas pu renouveler leur permis de conduire, soit parce qu'ils avancent en âge, soit en raison d'une maladie. Encore là, il peut en résulter la présence de véhicules immobilisés pendant un certain temps. Ils deviennent eux aussi inutilisables avec le temps. Par ailleurs, certains entrepreneurs mandatés par des copropriétaires aimeraient avoir accès aux stationnements, afin de parquer leur camionnette, une remorque, des panneaux en gypse et même des tuiles en céramique, pour ne citer que ces exemples. Pour des raisons de sécurité incendie, ou par souci du respect des règlements, on ne saurait tolérer ces agissements.

### Se garer dans la place des autres

La question des stationnements intempestifs est tout aussi délicate. Ceux qui se garent dans la case des autres, ou qui permettent à leurs invités de le faire, contribuent à exacerber les irritants au sein d'une copropriété. « À l'occasion, dans les stationnements souterrains des Verrières, on voit même des véhicules occuper la place réservée au lave-auto. En pareille situation, on avise les copropriétaires délinquants. » Les Verrières font aussi appel à une compagnie de remorquage, afin de déplacer les véhicules garés aux endroits névralgiques, par exemple dans une allée de circulation. Elle le fait également pour son stationnement extérieur, qui est réservé aux invités.

### Le remorquage en dernier recours

Selon Jan Towarnicki, « Le remorquage systématique ne devrait pas être préconisé en copropriété, car une telle pratique est jugée trop agressive, encore que toute copropriété devrait voter un règlement qui le permet. » Mais avant d'en arriver là, une enquête est de mise pour savoir à qui appartient un véhicule en infraction. Advenant qu'elle ne produise pas les résultats escomptés, il faut au moins donner quelques avertissements sous forme d'avis, que l'on dépose sur le pare-brise des véhicules ciblés. Après quoi, on en arrive inévitablement au recours ultime, soit le remorquage, qui n'a bien évidemment pas la cote auprès des automobilistes.

Il faut se rappeler qu'un syndicat qui fait respecter ses règles internes, et dont la réputation n'est plus à faire en ce domaine, obtiendra la bénédiction des copropriétaires et bénéficiera d'une réputation enviable auprès des acheteurs. L'équité et le respect sont essentiels en copropriété. Toutes les personnes qui y vivent devraient se discipliner et penser aux autres, afin que puissent être maintenues l'harmonie et une paix durable au sein d'un immeuble. □

Licence RBC : 8312-3349-20

LES CONSTRUCTIONS



TREMCO

## Réfection d'enveloppe de bâtiment

Spécialiste en réfection de maçonnerie et autres travaux de réparation de l'enveloppe de bâtiment.

450 621-2120

info@constructionstremco.com

www.constructionstremco.com



## ODYSSÉE AQUATIQUE

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

Daniel Delorme 450 680-1698

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

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



# VOTRE BÉTON EST-IL EN MAUVAIS ÉTAT?



**CONTACTEZ NOS EXPERTS!**

**T 450 664.4989**

1500, rue Marcel-Benoit  
Laval (Québec)

[groupemagma.ca](http://groupemagma.ca)

**ENSEMBLE  
POUR VOIR PLUS LOIN**



**MAGMA**  
RÉFECTION DE BÉTON

RBQ 5691-3692-01

INTRUSION

# L'ENDROIT DE PRÉDILECTION DES VOLEURS

Les syndicats  
de copropriétaires ne sont pas  
à l'abri du vol.

**CE CRIME** très répandu est perpétré par des intrus qui réussissent à entrer dans leur immeuble. Les stationnements souterrains sont la cible préférée de ces personnes mal intentionnées. Elles y dérobent les biens qui appartiennent aux occupants d'une copropriété, par exemple des pneus, des bicyclettes et d'autres objets entreposés dans un véhicule. Mais leur audace ne s'arrête pas là : bien souvent, lorsque les victimes d'un larcin ont été indemnisées par leur assureur, ces mêmes cambrioleurs reviennent faire main basse sur les articles de remplacement. Différents outils sont disponibles, sur le marché, pour faire échec à ces malfaiteurs.

Certains voleurs ont une idée des biens qui se trouvent dans un immeuble, notamment parce qu'ils y ont séjourné à l'occasion d'une location à court terme de type Airbnb. Ils installeront un objet qui empêchera la porte d'homme d'un stationnement souterrain de se refermer complètement, afin d'éventuellement y entrer pour commettre des méfaits.

La manière classique d'entrer dans un stationnement souterrain consiste à attendre qu'un automobiliste se pointe. Une fois la porte ouverte, les cambrioleurs se glissent derrière eux, tout en s'assurant que personne ne les voit. Ils peuvent également pénétrer dans un stationnement par le hall d'entrée. En sonnant à plusieurs portes, et en se faisant passer pour un livreur ou le facteur, quelqu'un finira par leur ouvrir.

#### Caméras de surveillance

« L'une des solutions durables pour sécuriser un stationnement souterrain passe, notamment, par l'installation d'une caméra de surveillance au-dessus de la porte qui y donne accès », propose Alexandre Biron, directeur des ventes chez Desjardins Sécurité du Bâtiment. Cela permettra un contrôle des allées et venues dans cette zone névralgique. Une caméra de surveillance représente un excellent outil afin de prévenir les intrusions, mais aussi pour identifier ceux qui causent des dommages à une copropriété sans être inquiétés.

Alexandre Biron cite en exemple le conducteur d'une déneigeuse qui, un jour, a heurté la porte d'entrée du stationnement souterrain d'un immeuble. Il pensait s'en tirer et faire porter l'odieux de sa négligence à quelqu'un d'autre, mais une caméra a pu faire la preuve qu'il s'agissait bien du responsable des dommages. Les caméras installées sont non seulement visibles, mais un écriteau en fait également mention. Une fois qu'elles sont en service, le problème est réglé dans la grande majorité des cas, affirme Alexandre Biron.

Une seconde phase pourrait prévoir d'en installer dans les allées de circulation d'un stationnement souterrain, près des ascenseurs et des cabibis. En troisième lieu, mettre en place un système de cartes à puces sur chacune des portes d'entrée aura un impact immédiat. Le taux d'efficacité de ces mesures atteint les 90 %, dit-on.



VOTRE EXPERT-CONSEIL POUR LA LOI 122

IDENTIFICATION ET TRAITEMENT  
DES PATHOLOGIES DU BÉTON

- Inspection
- Géo-Radar
- Analyse
- Expertise
- Recommandation

[WWW.GESCONOREX.CA](http://WWW.GESCONOREX.CA)

T 514 385-9962 • F 514 388-0911  
1460, Mazurette, Montréal (QC) H4N 1H2

**soconex**

**Votre spécialiste pour tous vos ouvrages en béton**

(514) 385-0030  
[www.soconex.ca](http://www.soconex.ca)

*Le hightech de la réfection de béton*



## INFO+

Selon Tandem, un organisme montréalais qui soutient les initiatives locales visant à prévenir la criminalité, ainsi qu'à promouvoir la sécurité urbaine, le burinage est une excellente habitude à prendre, afin de réduire les risques d'être victime d'un vol. Pour ce faire, il est possible d'emprunter un burin dans un poste de quartier du Service de police de la Ville de Montréal (SPVM), – ou dans certains bureaux de Tandem pendant une semaine –, afin d'identifier ses biens. Le burinage n'empêche pas le cambriolage, mais il le décourage fortement en diminuant la valeur marchande des objets volés, tant auprès des personnes qui voudraient se les procurer que des prêteurs sur gages. En retournant le burin, des autocollants sont remis aux personnes qui l'ont emprunté. Ils indiquent aux voleurs que les biens convoités sont burinés.

### La prévention en amont

Les voleurs et les vandales ciblent plus particulièrement les grands ensembles en copropriété. Contrer leurs gestes malveillants passe par un plan d'action bien rédigé, qui prend ses origines dans le règlement de l'immeuble. Si tous ses occupants le lisent attentivement, les criminels devront composer avec des personnes avisées, ce qui contribuera à réduire les risques qu'ils s'en prennent à leurs biens communs et personnels.

D'une copropriété à l'autre, sauf exception, les règlements de l'immeuble sont pratiquement les mêmes. Ils peuvent néanmoins être adaptés selon les réalités qui y sont vécues, à la condition que les administrateurs se donnent la peine d'en bonifier le contenu. À titre d'exemple, il est suggéré d'y rappeler que tout occupant devrait éviter, autant que possible, de faire entrer n'importe qui dans la copropriété, sous peine d'être potentiellement victime d'un vol ou de vandalisme.

## Assurance syndicat de copropriété



### Yvan Montplaisir

Agent en assurance de dommages

Assurance France Sauvé inc.  
Cabinet en assurance de dommages

514 916-3148 | 1 888 916-3148  
assurancefrancesauve.com

Affilié à :

  
**La Capitale**  
Assurances générales

# Lepont

CONFORT

ENTRETIEN MÉNAGER • PORTIER 24 HEURES



### QUALITÉ ET SERVICES PERSONNALISÉS

- NETTOYAGE QUOTIDIEN DES AIRES COMMUNES
- LAVAGE DES TAPIS
- LAVAGE À PRESSION DES GARAGES
- COLLECTE DES ORDURES ET GESTION DU RECYCLAGE
- LAVAGE DES VITRES EN HAUTEUR
- MENUS TRAVAUX ET PEINTURE D'APPOINT
- SURVEILLANCE GÉNÉRALE ET TECHNIQUE DU BÂTIMENT
- INSPECTIONS PONCTUELLES EFFECTUÉES PAR NOS SUPERVISEURS D'EXPÉRIENCE
- SERVICE DE PORTIER 24 HEURES

« Au service des syndicats de copropriété depuis plus de 20 ans. »



LEPONT VERT

L'ÉQUIPE DE LEPONT ENTRETIEN MÉNAGER, EST FIÈRE D'UTILISER DES PRODUITS ÉCOLOGIQUES POUR PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT.

Pour estimation gratuite  
**T.514.273.8787 | info@lepontconfort.com**  
**www.lepontconfort.com**

INFO+

## L'article 1073 du Code civil du Québec

Les syndicats de copropriétaires doivent protéger leur immeuble contre les risques d'incendie, le vol et le vandalisme. Ce devoir est intimement lié à l'article 1073 du Code civil du Québec, qui prévoit que « Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble. » Précisons que les syndicats de copropriétaires doivent souscrire une assurance personnelle qui couvre leurs biens meubles, leur responsabilité civile et les améliorations qu'ils ont apportées à leur partie privative.



### Attention à Airbnb

Le règlement de l'immeuble devrait aussi mentionner que multiplier la distribution des clés d'appartement comporte un risque énorme. Les copropriétaires qui s'adonnent à la location à court terme de type Airbnb s'exposent, plus que les autres, à être dévalisés par des intrus. Par conséquent, le remplacement périodique des serrures de portes qui donnent accès aux appartements, au stationnement souterrain, à la salle électrique et aux cagibis serait une sage initiative. Si les portes sont munies d'un code d'accès, celui-ci devra être modifié à intervalles réguliers.

Dans un autre ordre d'idées, tout copropriétaire devrait aviser ses administrateurs, advenant qu'il prévoit s'absenter pour une période prolongée. Cette consigne gagnerait à être écrite en caractères gras dans le règlement de l'immeuble. Ainsi, en cas d'urgence, les personnes autorisées pourront accéder à l'unité inoccupée. Empêcher les intrus d'entrer dans une copropriété suppose l'implantation d'un système éprouvé, mais aussi une vigilance qui incombe aux copropriétaires et aux administrateurs, afin d'atteindre une sécurité et une quiétude maximales. □



**Danielle Macpherson**  
Présidente

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



**NIVOEX**

Expert en bâtiment

**Patrick Gautreau, T.P**  
Directeur technique

Expertise  
Rapport d'état d'immeuble  
Fonds de prévoyance  
Carnet d'entretien

nivoex.com • 680 de la Magdeleine, La Prairie (Québec), J5R 5G8  
450.695.1265 • 1.855.595.1265 • patrick.gautreau@nivoex.com

## VOTRE SPÉCIALISTE INDÉPENDANT DE L'ASSURANCE COPROPRIÉTÉ

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

**Gaudreau**   
Assurances

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES  
ET SERVICES FINANCIERS

# BOILY LITÉE

Plus de 25 ans en affaire

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



estimation gratuite

lavage-de-vitre.com

## Lavage de vitres en hauteur Copropriété

### Lavage de vitres en hauteur

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



lavageapression.com

boilyentretienimmeubles.com

## Nettoyage à haute pression et à vapeur. Enlèvement des graffitis



**Déneigement**  
Le déneigement est disponible dans certains secteurs seulement



Entretien paysager

nettoyage-de-tapis.ca

## Ménage quotidien des aires communes de copropriétés



## Spécialité | Espaces communs de Copropriétés Camions usines

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

## Nettoyage de tapis





## STATUTS JURIDIQUES ET DROIT DE JOUISSANCE

Le statut juridique des cases de stationnement peut différer, en vertu de règles particulières contenues dans la déclaration de copropriété.

Par M<sup>e</sup> Yves Joli-Coeur

**IL FAUT DISTINGUER** les cases qui sont désignées comme des parties privatives des autres qualifiées de parties communes, ou de parties communes à usage restreint. Chacune d'elles comporte ses propres spécifications, qui sont décrites dans l'Acte constitutif de copropriété. Tout administrateur doit le savoir, afin que les choses soient claires au chapitre de la répartition des charges communes, et en ce qui a trait à l'entretien ou aux travaux à y faire.

### Parties privatives

Les cases de stationnement peuvent être désignées par la déclaration de copropriété - dans la section l'« État descriptif des fractions » - comme étant une partie privative. Sur le plan juridique, toutes ces cases ont un numéro de lot unique, ainsi qu'une valeur relative et une quote-part associées aux charges communes qui leur sont propres. Elles appartiennent

aux copropriétaires qui les ont achetées. Chacun d'eux doit contribuer aux charges communes, en proportion de la valeur relative de sa fraction, qui correspond à sa partie privative de stationnement. Par ailleurs, un copropriétaire peut, lors d'une assemblée, faire valoir le nombre de voix associées à cette partie privative. Elles s'ajoutent à celles dont il dispose pour son appartement.

Il est fréquent que les cases d'un stationnement souterrain soient qualifiées de parties privatives. Elles sont généralement délimitées par des bornes, afin que la dalle en béton soit une partie commune. Pour ce faire, lors de l'opération cadastrale, l'arpenteur-géomètre considérera le volume d'air situé au-dessus de la dalle, ce qui créera les bornes du futur lot privatif de stationnement. Une fois l'opération cadastrale complétée et la déclaration de copropriété publiée, il sera établi qu'une infime partie des roues du véhicule

garé seront en contact avec une partie commune, tandis que l'espace du dessus, qui est délimité par la ligne de lot séparant la partie privative de la partie commune, appartiendra à son propriétaire. En règle générale, les frais d'entretien et les réparations de la dalle de béton sont répartis entre tous les copropriétaires de l'immeuble, en proportion de la valeur relative de leur fraction.

Par ailleurs, certaines déclarations de copropriété encadrent le droit du copropriétaire d'une case qualifiée de partie privative, au regard de ce qu'il peut en faire. À titre d'exemple, il ne pourra pas la vendre à quelqu'un qui n'est pas copropriétaire dans l'immeuble, à moins qu'il s'agisse d'une vente incluant la partie privative d'habitation qui y est associée. D'autres stipuleront que lors d'une vente, la priorité devra être donnée aux autres copropriétaires. Dans ce dernier cas, si aucun d'eux n'est acheteur, la case pourra être vendue à n'importe qui. Ces clauses peuvent faire l'objet d'un débat sur leur validité. Elles semblent toutefois admises, advenant que ces restrictions à la libre disposition d'un bien puissent être justifiées par la destination de l'immeuble. Cela dit, advenant que la déclaration de copropriété soit muette à ce sujet, ce qui est plutôt rare, son propriétaire pourra en disposer comme bon lui semble.

## Parties communes à usage restreint

Un stationnement peut aussi comporter des cases désignées comme des parties communes à usage restreint, au même titre que les balcons et les fenêtres, qui ont également le statut juridique « d'usage restreint » la plupart du temps. Elles n'ont pas de numéro de lot qui leur est propre, car ces cases sont intégrées au lot commun de l'immeuble, dont le numéro de lot attribué aux parties communes est habituellement unique.

Les parties communes à usage restreint donnent un droit de jouissance à qui en a l'usage, mais pas un droit de propriété. Leurs utilisateurs ne peuvent donc pas les vendre, mais en céder le droit de jouissance moyennant une somme d'argent, pourvu que la déclaration de copropriété le permette. Ce droit de jouissance ne peut être cédé qu'à un autre copropriétaire de l'immeuble.

Les travaux d'entretien et de réparations mineures des parties communes à usage restreint sont, dans la majorité des cas, imputables aux copropriétaires qui les utilisent. Les travaux majeurs, à savoir les réparations majeures et le remplacement des parties communes pourraient également être à leur charge, advenant que la déclaration de copropriété le stipule. Mais si ce document n'a rien prévu sur cette question, il reviendra à l'ensemble des copropriétaires d'en assumer les coûts, en proportion de la valeur relative de leur fraction.

## Attribuées par le promoteur

En vertu d'un pouvoir qui lui est habituellement conféré par la déclaration de copropriété, le promoteur qui aménage un stationnement, et dont les cases sont des parties communes à usage restreint, les attribue lui-même aux copropriétaires. Cela se fait au moyen d'un plan d'attribution. À défaut d'en avoir un, la situation pourrait devenir litigieuse, par exemple si les cases sont mal délimitées en raison d'un mauvais lignage.

## Parties communes

Par ailleurs, d'autres stationnements peuvent avoir un statut de parties communes, si bien que « le premier arrivé est le premier servi », pour employer l'expression consacrée. Leur gestion est laissée au soin des administrateurs, qui doivent établir les règles de fonctionnement propres à ces stationnements. Il faut se rappeler que les questions relatives aux stationnements en copropriété sont complexes. Comme elles ne trouvent pas toutes leurs réponses dans la déclaration de copropriété, l'intervention d'un juriste pourrait être avisée, au besoin, afin d'être certain d'en faire la bonne interprétation.

## Respect du règlement de l'immeuble

Les conditions de jouissance d'une case de stationnement, qu'elle soit privative ou commune, sont généralement détaillées dans la déclaration de copropriété. Les copropriétaires doivent les respecter à la lettre, et utiliser cet espace dans le respect absolu des règles établies. Celles-ci sont habituellement similaires d'une copropriété à l'autre.

La déclaration de copropriété est généralement très claire en ce qui a trait à l'usage d'une case de stationnement, au sein duquel on ne peut y garer qu'une voiture ou une motocyclette en bon état. Les roulottes, remorques et bicyclettes - pour ne citer que ces exemples - sont habituellement interdites. De même, un copropriétaire n'a pas le droit d'utiliser sa case pour entretenir un véhicule, voire le réparer, ou y entreposer des objets, par exemple des bonbonnes de gaz, du bois ou toutes autres matières inflammables. Les infractions à cette règle peuvent faire l'objet d'une amende, en vertu d'une clause pénale prévue à la déclaration de copropriété. Et si l'entreposage d'objets prohibés devait causer des dommages, le syndicat exigerait, au copropriétaire fautif, les coûts déboursés pour procéder aux réparations requises.

## Stationnement intempestif : quels sont les recours?

Le stationnement interdit est manifestement plus complexe à traiter (en copropriété) que sur la voie publique. Les copropriétaires ou les occupants d'une copropriété qui se stationnent dans les cases des autres représentent un irritant majeur. Comment éviter ces abus? En votant un règlement assorti de sanctions dissuasives en assemblée générale. Dans certaines circonstances, il pourrait également être prévu qu'un véhicule puisse être remorqué aux frais du contrevenant. À Montréal, nombreux sont les arrondissements qui ont créé leur propre réglementation à propos du stationnement et du remorquage sur un terrain privé. Elles prévoient qu'un véhicule garé sans autorisation peut être remorqué par une compagnie privée, aux frais du contrevenant. □



Habituellement, les copropriétaires qui ont l'usage exclusif d'une case de stationnement doivent assumer seuls les coûts d'entretien qui y sont afférents. Quant aux charges requises pour les remplacer, elles sont payables par l'ensemble des copropriétaires à hauteur de leur quote-part, à moins que la déclaration de copropriété stipule autre chose.

## Raphaël C.-Leblanc

Vice-Président  
Division résidentielle

rcl@paysagisteARF.com

C.: 514.796.4096 | B.: 450.985.0988

www.PaysagisteARF.com

Paysagiste  
**ARF**



VITRISSIMO

RÉSIDENTIEL - COMMERCIAL

Intérieur / Extérieur

\*Inclus cadrage et moustiquaire

NETTOYAGE DE VITRES

ENTRETIEN DE GOUTTIÈRES

REVÊTEMENT EXTÉRIEURS / ENSEIGNES

**514.668.5011**

www.vitrissimo.ca

# DEUX COMITÉS POUR AMÉLIORER L'ENTRETIEN DES COPROPRIÉTÉS



Par Adrien Vallat

**LE RGCQ MET LES BOUCHÉES DOUBLES ce printemps avec la création de deux comités spécialisés dans l'entretien du bâtiment : l'un sur les inspections de façades et l'autre sur les carnets d'entretien. Tous deux visent à simplifier la tâche des administrateurs de copropriété dans leur mission de protection du bâtiment. Ces comités sont composés de membres du conseil d'administration du RGCQ, de consommateurs (administrateurs de copropriété et gestionnaires) et de professionnels reconnus dans leur domaine.**

## Inspections de façades :

### pour en finir avec le parcours du combattant

Le comité sur les inspections de façades, premier à voir le jour, s'est déjà réuni à deux reprises depuis le début du mois de mars. Il est présidé par Patrick Goodwin, dernier arrivé en date au conseil d'administration du RGCQ Montréal.

L'inspection est obligatoire pour les bâtiments en copropriété dont au moins une façade compte cinq étages ou plus hors sol, en vertu du chapitre Bâtiment du Code de sécurité. Entre l'inspection et les possibles corrections, ce processus peut être long, complexe et dispendieux. La barre est d'autant plus haute qu'il s'agit d'une obligation récente et que les administrateurs y font face pour la première fois. Le comité veut donc faciliter les démarches du syndicat et améliorer la communication entre les administrateurs et les professionnels autour de l'inspection de façades.

Pour ce faire, le comité s'est fixé trois objectifs :

- Concevoir un modèle d'appel d'offres pour une inspection de façades destiné aux syndicats, afin de fournir les informations pertinentes aux soumissionnaires et comparer les différentes soumissions à partir de critères identiques;
- Créer un standard d'inspection de façades qui reprend et explicite les éléments à indiquer sur le rapport d'inspection et le processus à suivre;
- Rédiger un guide d'accompagnement qui décrit les différentes étapes du processus d'inspection et de correction des défauts et aide à comprendre le modèle et le standard.

Les travaux du comité sur les inspections de façades vont se dérouler tout au long de l'année 2018 et les documents devraient être disponibles dès le début de l'année 2019.

## Le carnet d'entretien : indispensable mais méconnu

Le comité sur les carnets d'entretien commencera ses travaux au mois de mai. Il cherche à combler une lacune importante en copropriété : l'absence de définition et de méthode standardisées relativement aux carnets d'entretien. Encore trop peu utilisé, cet outil permet de recenser tous les équipements du bâtiment, leur état, ainsi que les gestes à poser pour maximiser leur durée de vie. Il s'agit donc d'un compagnon indispensable pour optimiser la gestion du bâtiment. Malheureusement, peu de copropriétés disposent d'un carnet d'entretien et, pour celles qui en ont, il est rarement suivi à la lettre et mis à jour de manière adéquate.

Présidé par David Touchette, technologue professionnel chez Cossette & Touchette inc., ce groupe de travail va permettre de pallier ces lacunes afin d'aider les administrateurs et gestionnaires à mieux piloter la gestion technique des copropriétés.

L'objectif principal de ce comité est de mettre sur pied un agrément pour la réalisation des carnets d'entretien, à l'image du standard établi par le RGCQ pour les études de fonds de prévoyance. Ce standard permettra aux copropriétés de faire appel à des professionnels utilisant des méthodes éprouvées et répondant à leurs besoins. Il les aidera également à mieux comprendre le contenu et l'importance du carnet d'entretien.

Le comité sur les carnets d'entretien se réunira lui aussi tout au long de l'année 2018 et les résultats de ses travaux sont attendus au début de 2019. □

## formation professionnelle en gestion de copropriété

### Découvrez les cours de l'automne 2018

#### Gestion juridique de la copropriété 1

Yves Joli-Coeur, LL. B.

30 heures | débute le 4 septembre 2018

#### Gestion financière de la copropriété

Aline Désormeaux, CPA, CA, Adm. A.

30 heures | débute en octobre 2018

#### Gestion juridique de la copropriété 2

**NOUVEAU**

Yves Joli-Coeur, LL. B.

30 heures | débute en novembre 2018



### Information et inscriptions

Centre de perfectionnement ESG +

315, rue Sainte-Catherine Est

Montréal (Québec) H2X 3X2

514 987-3313

perfectionnement@uqam.ca

perfectionnement.esg.uqam.ca/rgcq/

Inscriptions encore ouvertes

Plus que quelques places disponibles

### Gestion de la vie quotidienne de la copropriété

David Ménassé, Adm. A.

30 heures | débute le 2 mai 2018

Depuis 1997  
ENTRETIEN  
*Le Chiffon Doré*



Nous sommes les spécialistes de l'entretien au Québec

*On s'occupe de tout !*

**514 325-0825**

[www.chiffondore.com](http://www.chiffondore.com) | [info@chiffondore.com](mailto:info@chiffondore.com)



« Il faut une loi spécifique à la copropriété »



Geneviève Mottard,  
présidente de l'Ordre  
des CPA

La production d'états financiers est obligatoire en copropriété. Pour ce faire, les syndicats de copropriétaires peuvent faire réaliser trois types de mission comptable : la compilation, l'examen et l'audit, dont les degrés d'assurance en matière d'information transmise ne sont pas les mêmes.

**BIEN QUE LA LOI** soit muette concernant l'audit et l'examen des états financiers d'un syndicat, une déclaration de copropriété pourrait prévoir l'obligation d'en produire. Autrement, rien n'oblige les administrateurs d'une copropriété à requérir les services d'un comptable professionnel agréé (CPA), à moins que ladite déclaration stipule que ses états financiers doivent être accompagnés de l'opinion d'un auditeur indépendant.

Il est beaucoup question, par les temps qui courent, du rôle joué par les CPA au regard du fonds de prévoyance, qui est insuffisant dans plusieurs copropriétés québécoises, voire carrément absent. L'Ordre des CPA en impute en partie la faute à l'article 1072 du *Code civil du Québec*, qui se montre trop évasif sur cette question. À l'aube d'une réforme législative qui devrait apporter une bonne dose d'oxygène à ce concept d'habitation collectif, *Condolaison* s'est entretenu avec Geneviève Mottard (CPA, CA), présidente et chef de la direction de l'Ordre des CPA.

**Madame Mottard, en premier lieu, pourriez-vous nous dire quelle est l'utilité d'un CPA au sein d'une copropriété?**

Un CPA peut se rendre utile en jouant plusieurs rôles, dont celui d'auditeur indépendant qui auditera les états financiers d'un syndicat de copropriétaires. Il peut également lui porter assistance pour les préparer, mais aussi agir comme conseiller auprès des administrateurs. Nos membres sont des experts en gestion, en données financières et en gouvernance. Ils pourraient même être membres du CA d'une copropriété. En somme, un CPA contribue à la bonne marche d'un syndicat, en lui offrant son expertise.



### J'aimerais vous entendre sur l'importance de créer un fonds de prévoyance en copropriété.

Il s'agit d'un incontournable, car la loi l'exige. Je crois, par ailleurs, que le fonds de prévoyance fait appel au gros bon sens. Tous les propriétaires résidentiels, incluant les copropriétaires, doivent en avoir un pour maintenir la valeur de leur investissement. Cela dit, un syndicat devrait requérir les services de professionnels du bâtiment, à savoir un ingénieur, un architecte ou un technologue professionnel, afin d'évaluer (à moyen et long terme) combien il faudra contribuer à ce fonds. Cela passe nécessairement par une étude du fonds de prévoyance.

### Quel rôle le CPA peut-il jouer au regard du fonds de prévoyance?

Tout ce qu'il peut dire à un syndicat, c'est que la loi exige un minimum de 5 % d'investissement dans le fonds de prévoyance. Un CPA ne peut, en aucun cas, se prononcer sur un autre pourcentage à y investir sans l'avis d'un professionnel du bâtiment. Néanmoins, il peut intervenir, advenant qu'un syndicat de copropriétaires fasse faire une étude du fonds de prévoyance. Une fois celle-ci réalisée, il pourrait valider les critères d'évaluation utilisés pour la produire, ainsi que les hypothèses qui ont été retenues, afin d'en arriver à telle ou telle conclusion. Par ailleurs, il a toutes les compétences requises pour déterminer le calendrier, ainsi que le niveau des cotisations nécessaires pour constituer un fonds de prévoyance suffisant, de sorte que celui-ci puisse financer des travaux majeurs, ou permettre le remplacement des parties communes arrivées à échéance. Plus tard, si un auditeur est mandaté pour auditer la conformité des états financiers d'une copropriété, il ne pourrait que



## Des services de restauration après sinistre rapides et de qualité

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

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

Pour en savoir plus sur nos services, visitez notre site au [www.premiereaction.ca](http://www.premiereaction.ca)

Dorval | Québec | Ste-Agathe

Suivez-nous:  

Restoration  
**premiereaction**  
firstonsite

**1.800.867.6726**  
LIGNE D'INTERVENTION  
D'URGENCE 24 HEURES

VOTRE  
PROPRIÉTÉ  
EST NOTRE  
PRIORITÉ



prévenir un syndicat, dans le cas où les sommes consacrées au fonds de prévoyance ne correspondent pas à ce qui est recommandé dans ladite étude.

**En somme, même si un auditeur constate qu'un syndicat ne respecte pas les recommandations d'une étude du fonds de prévoyance, il ne pourrait pas, pour autant, le contraindre à s'y conformer.**

Pour tout dire, cette question touche la vraie problématique vécue en copropriété. La loi est très mince en ce domaine et ne se prononce pas beaucoup. S'ajoute à cette réalité le fait que les syndicats de copropriétaires ne sont assujettis à aucun organisme réglementaire. Si l'auditeur est d'opinion qu'un fonds de prévoyance est insuffisant, au point de mettre une copropriété en péril, il émettra une réserve. Cela répond à un principe d'audit élémentaire, à savoir que lorsqu'un auditeur émet une opinion, il doit s'assurer que l'entité qu'il a auditée aura les moyens de poursuivre ses opérations pour l'année à venir.

**Et est-ce qu'un auditeur devrait émettre une réserve, advenant que les états financiers d'une copropriété révèlent que le syndicat n'a pas fait évaluer son immeuble pour sa valeur de reconstruction?**

Non, car l'évaluation d'un immeuble pour sa valeur de reconstruction n'a rien à voir avec un principe comptable généralement reconnu.

**Est-ce que l'Ordre des CPA est d'avis que la loi sur la copropriété devrait être mieux définie, afin d'assurer une meilleure protection du public?**

Absolument! Nous avons toujours milité pour que les articles de loi sur la copropriété sortent du *Code civil du Québec*. À vrai dire, la copropriété a besoin d'un


cadre législatif qui lui est propre. Par ailleurs, je précise que le rôle des CPA n'est pas de compenser les déficiences des lois. Il faut faire la différence entre ce que les principes comptables demandent, et ce que la loi exige.

**Auriez-vous une suggestion à faire, sur le plan législatif, pour améliorer la gestion financière des copropriétés?**

À titre d'exemple, un auditeur pourrait émettre une opinion sur la raisonnable d'un fonds de prévoyance, en fonction des sommes qu'il a été convenu d'y verser. Cet acte ne s'inscrirait pas dans la mission de certification qui échoit aux CPA, mais aurait le mérite d'être très éclairant pour les administrateurs d'une copropriété. J'ajouterais que le fonds de prévoyance est l'une des préoccupations à l'Ordre des CPA, car il n'est que minimalement encadré. Et dans un contexte plus global, je dirais que plusieurs syndicats de copropriétaires sont dysfonctionnels. Raison : la gouvernance et la gestion d'une copropriété sont confiées, bien souvent, à des personnes qui n'ont pas les compétences pour les assumer.

**En terminant, avez-vous l'intention de faire des représentations auprès de la ministre Lise Thériault, qui tiendra une journée d'orientation ce printemps, en vue de préparer un projet de loi omnibus, lequel tablera notamment sur une réforme législative en copropriété?**

Nous sommes régulièrement consultés lorsque des lois touchent notre profession. Si la ministre nous demande qu'on lui fasse des recommandations, ou si elle souhaite obtenir notre point de vue sur le projet de loi concernant cette réforme, bien évidemment, nous le ferons avec plaisir. □



**BOURASSA MAILLÉ  
ARCHITECTES**

**Services professionnels :**

- Spécifications pour des travaux d'entretien ou de remplacement
- Vérification des plans
- Simulations sur le comportement des murs, etc.

**ANDRÉ BOURASSA**  
ARCHITECTE  
A.BOURASSA@BM-ARCHITECTURE.COM  
819. 352.1725  
**BM-ARCHITECTES.COM**



**MAÇONNERIE  
APB**  
BRIQUES - PIERRES  
BLOCS - ALLÈGES  
CRÉPIS

**Estimation gratuite  
en 24H**

**438-323-0012**  
**www.apbmaçonnerie.com**

Entrepreneur CERTIFIÉ  
**AQEM**  
L'ASSOCIATION DES ENTREPRENEURS EN MAÇONNERIE DU QUÉBEC

**APCHQ**  
R.B.Q. 5630543601  
209147-04

**f**

# La gestion financière d'un syndicat de copropriété

## Facile et avantageuse avec Desjardins



### AMÉLIORER LE RENDEMENT DE VOTRE FONDS DE PRÉVOYANCE

#### Des experts complices de VOS OBJECTIFS :

- Des solutions de placement flexibles avec un rendement supérieur
- Des protections adaptées pour les immeubles en copropriété
- Des solutions simples et sécuritaires

514 376-7676

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

 [caisseducoeurdelile](https://www.facebook.com/caisseducoeurdelile)

### VENEZ RENCONTRER UN EXPERT :

**Charles-Émile Paiement**, B. Sc., Pl. Fin.

Conseiller Gestion de patrimoine  
Planificateur financier et représentant  
en épargne collective pour Desjardins Cabinet  
de services financiers inc.

3211, rue Rachel Est,  
Montréal (Québec) H1W 1A3  
**514 376-7676** poste 7233222

[charles-emile.y.paiement@desjardins.com](mailto:charles-emile.y.paiement@desjardins.com)



**Desjardins**  
Caisse du Cœur-de-l'Île

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

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

Nous offrons nos services à travers la province.

Aline Désormeaux CPA, CA. Adm.A  
[adesormeaux@dpcpa.ca](mailto:adesormeaux@dpcpa.ca)  
Extension: 207

Jasmin Patenaude Adm.A  
[jpatenaude@dpcpa.ca](mailto:jpatenaude@dpcpa.ca)  
Extension: 204



désormeaux  
patenaude inc.

1312 rue Sherbrooke Est  
Montréal, Qc H2L 1M2

514 522-2232, option 2

Rédaction d'une déclaration  
de copropriété

# TÂCHE COMPLEXE ET ENSEMBLE ORGANISÉ

La pratique notariale en copropriété  
a une incidence directe sur  
les acheteurs de condos.

**LORSQUE CES DERNIERS** souhaitent acquérir dans ce segment de marché résidentiel, ils achètent aussi la déclaration de copropriété, qui se veut un guide de l'utilisateur, en quelque sorte. Au même titre que le manuel du propriétaire d'une voiture, il s'y trouve des règles à observer qui sont non négociables. Mais plus important encore, il renferme le statut juridique d'une copropriété. De là l'importance d'une rédaction assurée par des juristes compétents, qui sauront établir le juste équilibre entre les droits individuels et les droits collectifs.

« La rédaction d'une déclaration de copropriété est, fort probablement, la tâche la plus compliquée à effectuer pour un notaire. Du moins dans le domaine du droit immobilier, car elle a des conséquences sur la vie de plusieurs personnes, fait savoir Émery Brunet, notaire au cabinet de Grandpré Joli-Coeur. Une déclaration de copropriété doit représenter un ensemble organisé, sur le plan tant juridique que pratico-pratique. » Cet exercice nécessite du temps, afin que les résultats correspondent à la réalité d'un immeuble, qu'il facilite le travail des membres du conseil d'administration et évite les situations potentiellement litigieuses.



## Parties communes à usage restreint

Les parties communes à usage restreint démontrent l'importance d'une fine rédaction, car bien souvent, « le diable est dans les détails », pour reprendre une expression populaire. Comment répartir les tâches relatives à l'entretien qui y sont afférentes? Pour le déterminer, la notion du gros bon sens prend ici toute sa valeur.

À titre d'exemple, si toutes les fenêtres sont accessibles sans danger aux copropriétaires, ces derniers devraient minimalement les laver eux-mêmes, ou requérir les services d'un contractant pour le faire. Il serait inapproprié qu'en pareille situation, une déclaration de copropriété stipule que le syndicat doit s'en charger. La question se pose, également, en ce qui a trait aux aménagements paysagers. Tout dépendra de l'identité que le promoteur veut donner à l'immeuble qu'il construit.

### Location à court terme de type Airbnb

Sujet d'actualité s'il en est un, la location à court terme (de type hôtelière) est devenue une réalité incontournable en copropriété. Il revient au promoteur d'interdire cette pratique dans la déclaration initiale, ou au syndicat de le faire par la suite, après avoir défini clairement le type de copropriétaires recherché. Si une majorité d'entre eux occuperont l'immeuble, un notaire expérimenté en copropriété saura le conseiller judicieusement, en suggérant d'interdire la location pour une période de moins d'un an. Dans le cas d'une copropriété construite au centre-ville de Montréal, il est plus probable que la clientèle ciblée soit principalement constituée d'investisseurs, à laquelle s'intégrerait une minorité de copropriétaires occupants. Par conséquent, la location à court terme y serait sans doute permise.

La question des espaces de stationnement en est une autre qui demande réflexion. Ils peuvent notamment être désignés comme des parties privatives ou des parties communes à usage restreint. La première option n'est pas toujours

retenue par un promoteur, car il lui faudra faire cadastrer ces espaces par un arpenteur-géomètre, ce qui pourrait retarder les ventes, en raison des délais inhérents à cette opération. De plus, au même titre qu'un condo, les stationnements cadastrés entraînent un second paiement en taxes scolaires et municipales, l'autre étant celui associé à un appartement.

### Bornes de recharge

Par ailleurs, un phénomène relativement nouveau gagne en popularité dans plusieurs copropriétés québécoises, à savoir les demandes pour installer des bornes de recharge pour voitures électriques, qui suscitent bien souvent la controverse. « Advenant une demande d'installation d'infrastructures pour véhicules électriques dans une copropriété, le conseil d'administration doit y répondre favorablement, car les administrateurs n'ont pas été élus pour mettre des bâtons dans les roues des copropriétaires », souligne Émery Brunet. Il faut néanmoins comprendre que les procédures inhérentes à ces changements ne sont pas simples. Elles nécessitent, entre autres, des modifications à la déclaration de copropriété.

Dans certains immeubles, les administrateurs doivent faire face à une demande croissante d'infrastructures pour alimenter ces bornes, par exemple un panneau électrique capable de suffire à la demande. Plusieurs administrateurs se montrent peu coopératifs sur cette question, quand ils ne s'y opposent pas carrément, ce qui crée des tensions galopantes entre eux et certains copropriétaires.

## Votre assemblée de copropriétaires arrive bientôt ?

Cette année, évitez bien des soucis et faites confiance à une équipe de professionnels spécialisés en copropriété.

Le cabinet de Grandpré Joli-Coeur vous propose de vous accompagner dans toutes les étapes entourant la tenue de votre assemblée de copropriétaires :

- Préparation d'avis de convocation
- Rédaction de règlements d'immeuble
- Présidence d'assemblée
- Secrétariat d'assemblée
- Gestion des présences et des votes
- Validation et gestion des procurations
- Et plus encore...

Pour en savoir plus sur nos prestations, contactez-nous au 514 287-9535.



De Grandpré Joli-Coeur  
S.E.N.C.R.L.  
avocats - notaires

Le rédacteur d'une déclaration de copropriété doit faire en sorte d'éviter les éventuelles confusions, afin que son contenu soit clair et cohérent. Si les éléments d'information juridique qui s'y trouvent sont bien définis, en principe, chacun saura quels sont ses devoirs et obligations.

Mais dans le domaine du neuf, outre les projets de condos dont la construction repose sur le développement durable, les promoteurs portent-ils une attention accrue aux véhicules électriques ou hybrides dans leur déclaration de copropriété? « Pas nécessairement, répond Émery Brunet. Il faut comprendre que les installations qui les alimentent coûtent cher au promoteur, ce qui se reflétera sur le prix de vente, alors qu'il ne peut quantifier les besoins de ses acheteurs en cette matière. » Malheureusement, les véhicules électriques ne sont pas encore suffisamment nombreux, à l'heure actuelle, pour adapter l'ensemble des stationnements d'une copropriété à cette nouvelle réalité.

### Barbecues

Avec l'arrivée prochaine du printemps, les barbecues reviendront hanter la vie de plusieurs copropriétaires. Tous doivent savoir que si la déclaration de copropriété est muette à ce sujet, ce qui est très rare, il faut considérer que leur utilisation est permise et n'est soumise à aucune balise. Cependant, on peut en interdire l'usage à certains endroits dans l'immeuble, par exemple sur les balcons avant ou les terrasses, au moyen d'un règlement voté à la majorité absolue, qui devrait suffire en principe.

### Cannabis et tabagisme

Le rédacteur d'une déclaration de copropriété compétent sait, pertinemment, que la marijuana et le tabagisme sont deux autres sujets extrêmement délicats. Doit-il recommander au promoteur d'en interdire la consommation dans les parties communes à usage restreint, par exemple les balcons ou les terrasses? Hormis les espaces communs fermés, où la *Loi concernant la lutte contre le tabagisme* interdit cette pratique, il faut être prudent avant d'en prohiber la consommation dans les parties communes ouvertes, même celles qui sont à usage restreint. Le faire risque de déplacer le problème dans les parties privatives, où les fumeurs se rabattront pour satisfaire leur envie de fumer. Or, ce réflexe pourrait entraîner des troubles de voisinage, advenant que la ventilation d'un immeuble soit déficiente, ou que les appartements soient mal compartimentés, car la fumée migrerait forcément d'une unité à l'autre.

Le rédacteur d'une déclaration de copropriété doit faire en sorte d'éviter les éventuelles confusions, afin que son contenu soit clair et cohérent. Si les éléments d'information juridique qui s'y trouvent sont bien définis, en principe, chacun saura quels sont ses devoirs et obligations. Cela contribuera à maintenir une logistique fonctionnelle, laquelle sera profitable à l'ensemble des collectivités de copropriétaires concernées. □

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

ACCOMPAGNEMENT  
EN

**5** étapes  
SIMPLES

360°

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

PLUS DE  
**50** ans  
D'EXPÉRIENCE

**EXPERTS EN RÉAMÉNAGEMENT & RÉNOVATION D'ESPACES COMMUNS**

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

### BESOIN DE FINANCEMENT?

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

GRUPE  
**DARGIS**



groupedargis@groupedargis.com

CONTACTEZ-NOUS  
514-990-7773

IMMOPLEX.COM



@gestion immoplex inc

**EXPERTISE**  
**SERVICE PERSONNALISÉ**  
**PROFESSIONNALISME**  
**DISPONIBILITÉ**

**Téléphone**  
1 855-619-6174

**Télcopieur**  
450-619-7695

info@immoplex.com



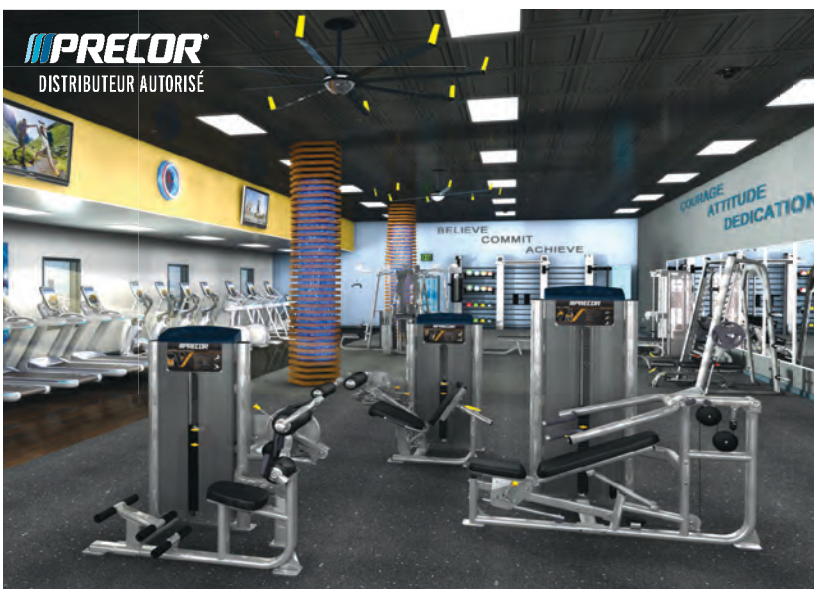
Résidentiel | Commercial | Industriel | Municipal

**514-644-1616**     **1-877-40-DRAIN**

**514-498-7072**     **GRUPE SANYVAN**

**drainagequebecois@videotron.ca**

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



**Conception clé en main  
de salles d'entraînement  
et gammes variées  
d'équipements en inventaire**

info@tonicperformance.com  
1 800-605-0744  
16647 Boul. Hymus, Kirkland, QC, H9H 4R9





*Le gardien de  
votre confort*



**Calfeutrage  
Élite**

**SPÉCIALITÉ:  
CONDOMINIUMS**



### **Un chef de file dans l'industrie**

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

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



**Calfeutrage  
Élite**

**514-910-3548 (ELIT)**

Montréal Laval Rive-Nord Rive-sud

#### **Calfeutrage Élite inc.**

363, Hortense  
Laval QC H7P 5C6

**Téléphone: 514-910-3548**

Télécopieur: 450-736-0788  
Internet: [www.calfeutrage-elite.com](http://www.calfeutrage-elite.com)  
courriel: [info@calfeutrage-elite.com](mailto:info@calfeutrage-elite.com)  
**RBQ: 5629-7856-01**

Calfeutrage Élite est membre de:



Calfeutrage Élite est enregistré auprès de:





## Troubles de voisinage

# LE POT AU BANC DES ACCUSÉS

La légalisation prochaine du cannabis sème l'inquiétude en copropriété, que ce soit au Québec ou dans le reste du Canada.

**PLUSIEURS SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES** s'interrogent sur les conséquences qu'elle aura dans leur immeuble, et se demandent comment ils devront gérer cette question extrêmement délicate.

### Le pot dans les parties privatives

Condolegal.com écrivait, récemment, que prohiber la consommation du cannabis dans les parties privatives est possible. Pour ce faire, il est préférable d'agir avant que cette substance soit officiellement légalisée, en vertu du projet de loi fédéral C-45. Toutefois, en interdisant la consommation pourrait affecter la manière dont un copropriétaire utilise sa partie privative. À cet égard, l'article 1102 prévoit qu'est « sans effet toute décision du syndicat qui, à l'encontre de la déclaration de copropriété, impose aux copropriétaires une modification à l'usage qu'il peut faire de sa partie privative ». Cela dit, le cabinet de Grandpré Joli-Coeur est d'avis qu'avant que le projet de loi C-45 soit adopté, un copropriétaire pourrait difficilement invoquer cet article.

En revanche, lorsque le pot sera légalisé, le faire serait dans le domaine du possible, tout autant qu'invoquer l'article 1063 qui stipule que « Chaque copropriétaire dispose de sa fraction; il use et jouit librement de sa partie privative et des parties communes, à la condition de respecter le règlement de l'immeuble et de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. » Mais pour l'heure, la loi interdit notamment la possession de la marijuana. À moins que sa consommation ne soit destinée à des fins médicales, personne ne peut revendiquer le droit d'en fumer dans sa partie privative.

### Amender la déclaration de copropriété

Les syndicats qui le désirent peuvent donc, moyennant la mise en place d'une série de mesures proposées par le cabinet de Grandpré Joli-Coeur, interdire la culture et la consommation du cannabis dans leurs parties communes et privatives. Pour y parvenir, la rédaction d'un ou de plusieurs règlements stricts est nécessaire. Il faut aussi préparer la documentation

En ce qui a trait à la culture d'un maximum de quatre plants de pot à domicile, Québec et Ottawa pourraient éventuellement être engagés dans un bras de fer, car les deux parties ont des vues divergentes sur le sujet. Selon Radio-Canada, la ministre déléguée à la Santé publique et aux Saines habitudes de vie, Lucie Charlebois, ira bel et bien de l'avant pour interdire cette pratique au Québec.

requis pour les adopter. Produire un guide serait également utile, de sorte qu'au final, la déclaration de copropriété puisse être amendée.

Par ailleurs, en ce qui a trait à la culture d'un maximum de quatre plants de pot à domicile, Québec et Ottawa pourraient éventuellement être engagés dans un bras de fer, car les deux parties ont des vues divergentes sur le sujet. Selon Radio-Canada, la ministre déléguée à la Santé publique et aux Saines habitudes de vie, Lucie Charlebois, ira bel et bien de l'avant pour interdire cette pratique au Québec. De son côté, la ministre fédérale de la Justice, Jody Wilson-Raybould, a prévenu qu'il y a des « limites » aux restrictions que certaines provinces ont l'intention d'imposer, dont le Québec, concernant la culture du cannabis à domicile.

Advenant un affrontement entre Québec et Ottawa, la question qu'il faudrait se poser est la suivante : si une loi fédérale permet quelque chose, est-ce qu'une loi provinciale peut l'interdire? Pour y répondre, le tribunal aurait notamment à considérer si, pour des raisons de santé ou autres, Québec aurait la compétence pour légiférer en cette matière.

### Fumée secondaire en Colombie-Britannique

La Colombie-Britannique est la province canadienne où le nombre de fumeurs serait le moins élevé. Par conséquent, plusieurs syndicats (*strata*) de copropriétaires ont décidé d'interdire le tabagisme dans leur immeuble, considérant que la plupart des occupants souhaitent vivre dans un environnement sans fumée. En dépit de cette réalité vécue dans ladite province, par le fait de nombreux règlements qui interdisent l'usage du tabac, un récent sondage a révélé que 9 %

des propriétaires continuent de fumer chez eux. Cela dit, en Colombie-Britannique, un syndicat peut interdire l'usage du tabac dans les parties privatives, à la condition qu'il puisse obtenir (en assemblée générale) un vote à la majorité requise. C'est ce que précise un article mis en ligne sur le site de l'Institut canadien d'information juridique (CanLII), qui est coiffé du titre *Est-ce qu'un syndicat (strata) de copropriétaires peut être tenu responsable de la fumée secondaire?*

Advenant qu'un syndicat n'ait pas adopté de règlement qui prohibe le tabagisme dans son immeuble, à tout le moins dans les parties communes, le *Strata Property Act* en a prévu un qui stipule que les copropriétaires, les locataires, les occupants et les visiteurs ne peuvent pas utiliser leur partie privative de manière à interférer, déraisonnablement, avec le droit des autres personnes d'utiliser et de jouir des parties communes, ainsi que des parties privatives.

### Jugements

Cette disposition a été interprétée par la jurisprudence en Colombie-Britannique. Dans un jugement rendu en 2012 par le Tribunal des droits de la personne de la Colombie-Britannique, un couple de copropriétaires aux prises avec des problèmes de santé a obtenu gain de cause. Melanie McDaniel souffre d'allergies extrêmes lorsqu'elle est exposée aux parfums et à la fumée. Cette pathologie peut lui occasionner de l'urticaire, des maux de tête et des crises d'anxiété. Quant à son conjoint, Matthew McDaniel, il est atteint du diabète. La fumée secondaire augmente les risques qu'il éprouve des problèmes cardiaques, ainsi que d'autres complications qui pourraient affecter sa condition physique.



**Sonar**  
consultants en acoustique

## Notre expertise depuis 26 ans

Supervision de pose de nouveaux planchers  
Mesures d'isolation acoustique  
Insonorisation par cloisonnement et planchers/plafonds  
Réduction du bruit d'unités mécaniques

514-944-4808

info@sonaracoustique.com

www.sonaracoustique.com



UN RÉNOVATEUR APRÈS-SINISTRE  
DE PREMIÈRE CLASSE

Sinistre  
résidentiel mineur

Sinistre  
résidentiel majeur

Sinistre  
de copropriété



MONTÉRÉGIE/MONTRÉAL  
450-468-2033

RBQ : 5633-6829-01

WWW.MIROCONSTRUCTION.COM  
INFO@MIROCONSTRUCTION.COM



VOTRE PROPRIÉTÉ. NOTRE PASSION.

YOUR PROPERTY. OUR PASSION.

- GESTION IMMOBILIÈRE  
Property Management
- GESTION DE COPROPRIÉTÉS  
Condominium Management
- CONSULTATION GRATUITE POUR LES SYNDICATS EN DIFFICULTÉ  
Free consultation for condominium associations

ÉQUIPE BILINGUE / Bilingual team  
(514) 341-8827

www.condo-vision.com

## Troubles de voisinage | Le pot au banc des accusés

Les McDaniel ont multiplié en vain les démarches auprès de leur syndicat, pendant trois ans, afin que ce dernier trouve une solution au problème, par exemple en créant un règlement interdisant l'usage du tabac dans les parties privatives. Leur argumentation s'appuyait sur le règlement précité dans le *Strata Property Act*. À défaut d'obtenir satisfaction à leur demande, ils ont porté plainte au Tribunal des droits de la personne de la Colombie-Britannique, pour discrimination fondée sur un handicap. Le Tribunal a notamment condamné le syndicat à payer la somme de 6 500 \$ aux McDaniel, pour atteinte à leur dignité et à l'estime de soi.

### Qu'en est-il au Québec?

Est-ce qu'une démarche judiciaire de ce genre pourrait être entreprise au Québec, que ce soit pour le tabagisme ou la marijuana, advenant que des personnes puissent invoquer une condition médicale semblable? Il faut savoir que la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse peut recevoir une plainte (fondée sur la discrimination), en vertu de la Charte des droits et libertés de la personne du Québec.

En somme, la fumée secondaire en copropriété ramène le débat sur la qualité des constructions résidentielles au Québec. L'un des sujets dont on ne parle jamais, et qui pourraient éventuellement susciter des interrogations en copropriété, concerne la responsabilité d'un syndicat d'améliorer la construction de l'immeuble, advenant que sa compartimentation et sa ventilation soient déficientes. Le sujet risque de faire surface avant longtemps, car la marijuana en copropriété est susceptible d'augmenter les plaintes pour troubles de voisinage.

Le tabagisme suscite la controverse en copropriété. En ajoutant le cannabis à l'équation, le gouvernement fédéral ne fera qu'exacerber les tensions, en créant un problème supplémentaire à la réalité vécue par des milliers de copropriétaires québécois. □



GALILEO CONSEIL  
CONSEIL EN GESTION INNOVANTE  
DE COPROPRIÉTÉS

GALILEO

OSEZ PRENDRE LE  
CONTROLE DE VOTRE  
COPROPRIÉTÉ

514.594.4279

INFO@GALILEOCONSEIL.COM

WWW.GALILEOCONSEIL.COM

(514) 966-3331  
gazonMTL.com  
info@gazonmtl.com

entretien d'espaces verts

Kevin Batista



# ÉQUIPE BERTRAND

Courtiers immobiliers | Prix Satisfaction Client Or 2017



Vos experts condo pour l'achat ou la vente  
Certification Passion Condo  
Spécialistes du divise et de l'indivise

[info@equipebertrand.ca](mailto:info@equipebertrand.ca)  
514 953-2118 | 514 817-0778

*"Je n'aurais jamais cru vivre une expérience aussi agréable avec des courtiers immobiliers. C'est plutôt rare et rassurant de voir que trois personnes aient pris autant à cœur la vente de mon condo." Éric Bunelle*



T 418 628-5544  
F 418 628-6279

GROUPE VRSB  
6780, 1<sup>RE</sup> AVENUE, BUREAU 250  
QUÉBEC (QUÉBEC) G1H 2W8

[GROUPEVRSB.COM](http://GROUPEVRSB.COM)

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

- Thermographie
- Évaluation technique de bâtiment
- Plan d'entretien préventif
- Plan de prévoyance
- Carnet d'entretien tel qu'exigé par le RBO

418 570-2803  
418 661-6803  
[batiment@gicainc.com](mailto:batiment@gicainc.com)



**GESTION DE CONDOS  
SAINT-RAPHAËL INC.**

Saint-Raphaël Condo management inc.

5600, rue Hochelaga, bureau 200  
Montréal (Québec) H1N 3L7

T 438.387.4266  
F 514.725.4828

[info@gestioncondosr.com](mailto:info@gestioncondosr.com)  
[www.gestioncondosr.com](http://www.gestioncondosr.com)

# Des **DRONES** pour vos inspections de bâtiment

L'INNOVATION EN INSPECTION THERMIQUE AÉRIENNE

Une expertise à la fine pointe de la technologie, vous permettant d'obtenir un diagnostic thermique complet de l'enveloppe de votre bâtiment et ce, par prise de vue aérienne.

Et si vous pouviez voir l'**INVISIBLE?**

Isolation déficiente  
Pont thermique  
Déperdition d'énergie  
Vice d'étanchéité  
Infiltration d'eau  
Fenestration descellée  
Contrôle et suivi de chantier

## **INFILTRATION D'EAU : une invasion discrète**

L'humidité étant principalement nichée dans les murs et la toiture, la thermographie aérienne est une technique de détection très performante afin de pouvoir contrôler sa présence sans dégâts ni travaux, rapidement et en toute sécurité.

## **Quand la TECHNOLOGIE fait place aux ÉCONOMIES**

La détection de divers vices non visibles à l'oeil nu vous offre une **TRANSPARENCE** inégalée et vous permet de localiser les zones présentant

de véritables anomalies et nécessitant une intervention.

Un excellent moyen de **BONIFIER** la gestion de l'entretien de vos infrastructures, **LIMITER** les réfections aux zones impactées et bénéficier d'**ÉCONOMIES** considérables de temps et d'argent.

## INSPECTION

La **Loi 122** EXIGE tout propriétaire de bâtiments de 5 étages et + hors sol à effectuer une **INSPECTION CERTIFIÉE PAR UN ARCHITECTE OU UN INGÉNIEUR EN BÂTIMENT** et ce, tous les 5 ans.

Opter pour un service **BONIFIÉ combinant 2 EXPERTISES**

- l'inspection thermique aérienne de l'enveloppe de votre bâtiment
- l'inspection certifiée conforme à la Loi 122



# Thermographie Drone Québec

Vente et entretien  
d'équipements



détaillant autorisé

[www.thermographiedronequebec.com](http://www.thermographiedronequebec.com) • 418-570-9957

Résidentiel Commercial Industriel Agricole Province de Québec



# DES PROTECTIONS QUI RASSURENT LES ACHETEURS DE NOUVEAUX CONDOS!

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

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

## LA GCR POSE DES ACTIONS CONCRÈTES

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

## LA GCR VOUS PROTÈGE :

JUSQU'À  
**6 000 \$**

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

JUSQU'À  
**50 000 \$**

Remboursement des acomptes

JUSQU'À  
**300 000 \$<sup>1</sup>**

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

[WWW.GARANTIEGCR.COM](http://WWW.GARANTIEGCR.COM)



**GARANTIE**  
CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

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

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

[info@garantiegr.com](mailto:info@garantiegr.com)



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

# PROBLÈMES DE FENÊTRES?

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

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

LE GROUPE   
**FENESTRA**

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

**514 993-3333**

Montréal - Québec - Gatineau - Ottawa

