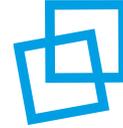


Condoliation

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



RGCCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Dossier

**PROJETS
COMMUNAUTAIRES
EN COPROPRIÉTÉ
DE PETITS GESTES
POUR UNE GRANDE
DIFFÉRENCE**



**PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES :
DÉCOUVREZ VOS NOUVELLES OBLIGATIONS**



9 780571 230457 4,95 \$
ENVOI DE PUBLICATION
CONVENTION # 42063014

GESTION
FRAIS DE CONDO
ET TPS/TVQ
COMMENT ÇA MARCHE?

JURIDIQUE
LES APPELS D'OFFRES
COMMENT CHOISIR LE
MEILLEUR FOURNISSEUR?

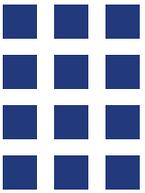
BÂTIMENT
PERTES DE CHALEUR
ET COURANT D'AIR
QUE FAIRE?

**SERVICE
24 h**

Depuis 1957

Desjardins

SÉCURITÉ DU BÂTIMENT



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

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

info@desjardinsalarmes.qc.ca

RBQ 2733-8649-71



- 4 Éditorial
- 6 La loi 25 et la protection des données personnelles
- 13 Chronique juridique
Les appels d'offres
- 18 Chronique gestion
La copropriété divisée et la TPS/TVQ
- 22 Chronique bâtiment
Les pertes de chaleur
- 29 Lancement du Centre de médiation et d'arbitrage en copropriété



- 32 Les copropriétaires sous curatelle
- 57 Retour sur les élections provinciales
- 61 Hommage à Jacques Girard et Raymond Hébert

Info RGCQ

- 65 Remerciements du RGCQ
- 66 RGCQ Montréal
Revue de l'année 2022
- 67 RGCQ Québec
Vingt-cinq ans déjà!
- 68 RGCQ Outaouais
La réglementation encadrant l'usage des langues en copropriété
- 70 Calendrier des activités

GRAND DOSSIER

Projets communautaires

- 37 De petits gestes pour une grande différence
- 40 Le Club social du Syndicat de copropriété Le Blackburn
- 44 Une vie communautaire riche ancrée dans le patrimoine local
- 48 Initiative de recyclage du syndicat du Domaine Mont-Laval
- 52 Projet Sous les pavés



RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Des copropriétés inspirantes

PAR YVES JOLI-COEUR,
avocat émérite, président
et secrétaire général du RGCCQ



Encore une année derrière nous. Une année perturbée par des phénomènes naturels extrêmes. Pluies diluviennes subites, inondations, tornades, canicules et feux de forêt ont marqué l'actualité mondiale. Plusieurs d'entre nous ont même appris un nouveau mot, cette année, soit « derecho », lorsqu'en mai une gigantesque ligne d'orages violents a traversé le sud de l'Ontario et du Québec, entraînant une dizaine de décès et causant d'importants dommages matériels et pannes d'électricité de longue durée. Il s'agirait en fait du sixième événement météorologique le plus coûteux en matière d'indemnités d'assurances, les dommages s'élevant à près de 900 M\$, voire plus. Il devient indéniable que de tels phénomènes sont reliés au réchauffement climatique, n'en déplaise à ceux qui persistent dans le déni.

Pourquoi abordons-nous ce sujet, me demandez-vous? Parce que nous sommes tous concernés par le problème et devons tous agir, dans la mesure de nos moyens, y compris dans nos copropriétés. Les syndicats auront beau se doter de divers moyens visant à prévenir les dégâts d'eau, par exemple, les primes d'assurance ne cesseront pas d'augmenter de sitôt si des catastrophes de telle ampleur continuent de se produire. D'autant plus que l'inflation y contribue également.

Néanmoins, la mobilisation des copropriétaires, afin de mettre en place des initiatives écologiques et de réduire les îlots de chaleur, par exemple, permet non seulement de conscientiser la communauté aux problèmes environnementaux, mais donne aussi l'occasion de socialiser et de tisser des liens, rendant ces milieux de vie plus agréables et sains. Bien sûr, nous parlons ici de contribution très modeste à un problème global, mais force est d'admettre que si tous s'en préoccupent, il demeure possible d'améliorer les choses.

Le présent numéro de *Condoliation* aborde donc un « grand dossier » exposant quelques projets communautaires inspirants visant à éliminer les pavés et surfaces minérales extérieures, afin de les remplacer par de la végétation et lutter contre les îlots de chaleur, ou à diminuer la quantité de déchets, par un système de récupération d'objets dont les autres ne veulent plus, bien qu'ils soient encore utiles. La surconsommation et l'obsolescence programmée font partie des causes de pollution qu'il faut éliminer. Le dossier met également en lumière des initiatives originales qui font la promotion de la vie communautaire dans les copropriétés, afin de la rendre plus agréable. Ce sont là des exemples, en espérant qu'ils susciteront de l'intérêt et fourniront des idées à d'autres communautés de copropriétaires.

Par ailleurs, nos rubriques habituelles explorent des sujets qui méritent notre attention. La rubrique « Gestion », par exemple, examine la protection des données personnelles en copropriété. Quels renseignements personnels sont protégés? Comment doit-on traiter les données recueillies par le syndicat? Comment une copropriété autogérée doit-elle se comporter à cet égard? La rubrique « Bâtiment » aborde le problème des pertes de chaleur. Avec l'hiver qui est à nos portes, à combien de degrés doit-on tenir les pièces d'une unité? Qu'en est-il du garage? Quant à la rubrique « Juridique », elle se penche sur la question des appels d'offres. Comment les conseils d'administration doivent-ils agir? Y a-t-il des règles strictes à respecter?

J'espère que vous apprécierez le contenu de ce nouveau numéro et j'en profite pour vous transmettre nos souhaits et bons vœux pour la nouvelle année, de la part de toute l'équipe de rédaction. □

Condoliation

Regroupement
des gestionnaires
et copropriétaires
du Québec – RGCCQ

1200, av. McGill College,
bureau 1500,
Montréal, QC H3B 4G7
T : 514 916-7427
www.rgccq.org

Rédactrices en chef
Caroline Martel
Véronique Martel

Équipe éditoriale
Adrien Vallat
Hélène Joli-Coeur
Kalia Blais
Laurent Émery

Révision linguistique
Michèle Jean

Publicité
Diane Ménard
d.menard@rgccq.org

Production graphique
Bernard Lamy
Sophie Bellemare
blamlamy@gmail.com

Impression
et distribution postale
Transcontinental TC
Boucherville

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



RGCCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

#1 EN PRÉVENTION DES FUITES D'EAU EN COPROPRIÉTÉ

AKISENS
Gestion des risques |   



Surveillance 24/7
Système tout-en-un
Meilleure assurabilité
Centrale de surveillance

SYSTÈME INTELLIGENT
DE SURVEILLANCE DES FUITES D'EAU

PROTÉGEZ VOTRE IMMEUBLE CONTRE LES DÉGÂTS D'EAU

Les dégâts dus aux fuites d'eau font partie des premières préoccupations des copropriétaires et des gestionnaires d'immeubles. En effet, ils peuvent vous causer plusieurs ennuis : dommages entraînant des réparations coûteuses, ennuis de santé, chicanes entre voisins, etc. De plus, s'ils se produisent à répétition, ils peuvent nuire à votre assurabilité. Et si vous aviez un moyen d'éviter tout ça ?

C'est ce que vous offre le système de surveillance des fuites d'eau AkiSens. Il utilise un algorithme spécialisé en gestion des risques. Des fuites d'eau au débit anormal, en passant par les risques liés à votre absence, AkiSens s'en occupe !

UNE SOLUTION QUI INNOVE DANS LA GESTION DU RISQUE

NOUVEAU DÉTECTEUR AKISENS

Le détecteur d'AkiSens détecte les fuites d'eau, l'humidité et le risque du gel permettant une saine gestion de plusieurs problèmes néfastes pour votre immeuble et votre santé.

Ce qui la rend unique, c'est sa capacité de localisation. Votre système vous alerte lorsque la sonde est déplacée. La zone à risque bénéficie donc d'une protection supplémentaire afin d'optimiser la gestion des risques occasionnés par les fuites d'eau. Faites comme des milliers d'utilisateurs et plusieurs gestionnaires immobiliers. Faites confiance à AkiSens.



 CONÇU, FABRIQUÉ ET TESTÉ AU QUÉBEC.

www.akisens.com

1.844.333.7018



RÈGLEMENTS DE LA **LOI 25** SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES MAINTENANT EN VIGUEUR

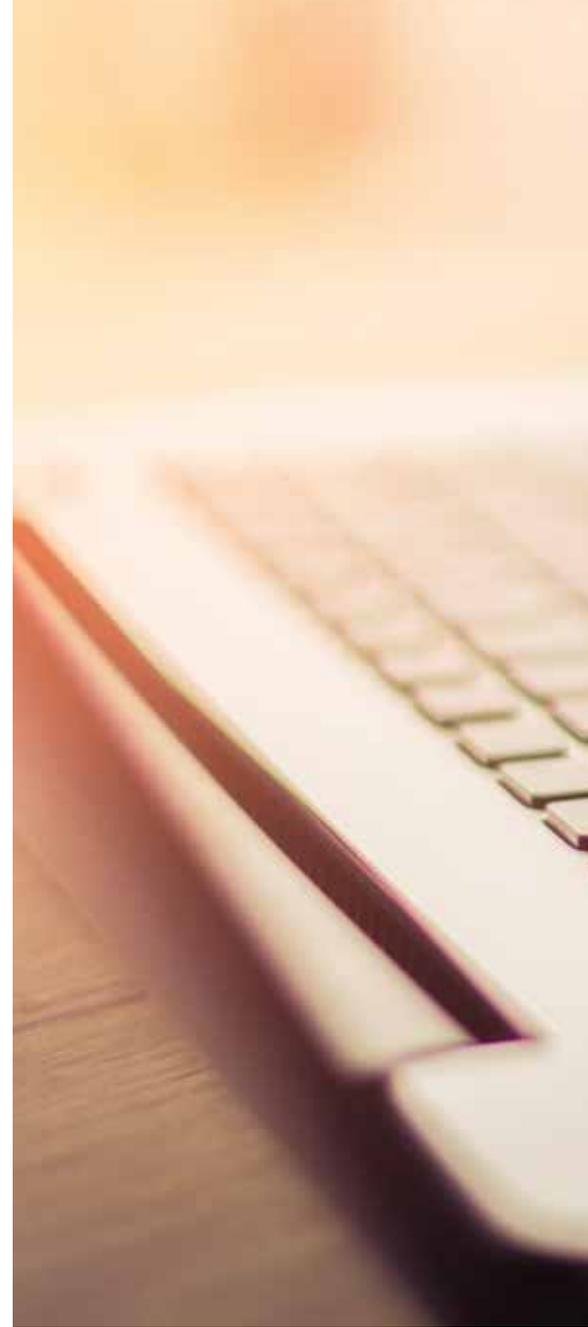
GUIDE DE SURVIE DE L'ADMINISTRATEUR

Le 22 septembre 2022, un an après la sanction du projet de loi n°64, de nouvelles règles d'utilisation et de diffusion des renseignements personnels entrent en vigueur pour les entreprises privées et les organismes publics.

En cette ère de virtualisation, de dématérialisation et de (in) sécurité informatique, les enjeux auxquels elles répondent sont réels. « Cette loi s'applique à l'égard des renseignements personnels qu'une entreprise recueille, détient, utilise ou communique à des tiers, et ce, quelle que soit la nature du support et la forme sous laquelle les renseignements personnels sont détenus, à savoir écrite, graphique, sonore, visuelle, informatisée ou autre. Cette loi a pour objectif d'offrir un cadre de protection des renseignements personnels détenus par les entreprises », peut-on lire sur le site Internet de la Commission d'accès à l'information du Québec (CAI).

Comme tous les pans de la société québécoise, le monde de la copropriété est aussi assujéti à la *Loi modernisant des dispositions législatives en matière de protection des renseignements personnels*. En raison des services qu'ils rendent, les syndicats de copropriétaires sont considérés comme des entreprises au sens de la loi.

Si vous craignez de vous perdre dans un labyrinthe kafkaïen, vous n'êtes pas seul. Les obligations réglementaires de la *Loi modernisant des dispositions législatives en matière de protection des renseignements personnels* entrées en vigueur en septembre dernier sont complexes - mais jeter un regard posé sur chacune d'entre elles permet d'en comprendre l'essence et le fonctionnement. *Condoliation* vous aide à y voir clair.





Nom complet : *Loi modernisant des dispositions législatives en matière de protection des renseignements personnels*

Autres appellations : projet de loi 64, loi 25, loi modifiant la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé* (LPRPSP ou encore Loi sur le privé)

Date d'entrée en vigueur :
22 septembre 2022

But : la transparence et la protection du public - ici, des copropriétaires, occupants et locataires de copropriétés - en cette ère de changements technologiques et de bouleversements

Champs d'application : renseignements personnels sous forme écrite, graphique, sonore, visuelle, informatisée ou autre, de nature financière, bancaire, nominative ou personnelle, qui sont recueillis et conservés par un syndicat de copropriétaires afin de réaliser sa mission

Niveau de responsabilité :
100 % conseil d'administration

Niveau de complexité : moyenne à élevée

Conséquences : sanctions administratives et financières importantes, qui pourraient s'élever jusqu'à 25 M\$ ou à 4 % du chiffre d'affaires

PETITES ET GRANDES COPROPRIÉTÉS : MÊMES ENJEUX, ÉCUEILS DIFFÉRENTS

La sécurité et la confidentialité des renseignements personnels sont aussi importantes dans les petites que dans les grandes copropriétés. Les écueils et les pièges que les administrateurs doivent éviter sont toutefois différents selon la taille de la copropriété.

Dans les petites copropriétés, les risques d'incidents sont très élevés en raison de la faible structuration de la gestion des données et des informations recueillies. « Lorsqu'il y a deux, cinq, dix unités, on constate que les renseignements personnels sont conservés dans l'ordinateur portable personnel d'un des administrateurs, qu'un autre a une pile de documents dans son bureau ou sur le comptoir de sa cuisine, etc. Dans ces petites communautés, le sentiment de responsabilité est moins grand parce que moins lourd à porter », relate M^e Yves Joli-Coeur, avocat émérite et président du conseil d'administration du RGCQ.

À l'inverse, dans les grandes copropriétés, l'ampleur des responsabilités engendre souvent un décalage de connaissances et de compétences. « Les administrateurs des grandes et très grandes copropriétés ont tendance à vouer une confiance presque aveugle à leurs fournisseurs et partenaires d'affaires. Pourtant, la responsabilité légale du respect des obligations du syndicat de copropriété incombe à ce dernier. Pour ce faire, le syndicat doit exiger des assurances contractuelles de confidentialité et de sécurité des données de la part de tous ses fournisseurs, particulièrement ceux qui utilisent des applications, comme les firmes de gestion, les systèmes d'alarme et les systèmes de détection de fuite d'eau avec fermeture de valve automatique, par exemple », poursuit l'avocat-conseil, un des pionniers du droit de la copropriété au Québec.



Chianetta

Avocats | DROIT, MÉDIATION ET
ARBITRAGE EN COPROPRIÉTÉ

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

Notre cabinet se spécialise en prévention et 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.

Nous vous offrons toute la gamme de services qui vous sont nécessaires, dont :

- Consultations, conseils et avis juridiques
- Médiation et arbitrage
- Recouvrement de charges communes
- Représentation
- Formation adaptée à vos besoins

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

**3030, Curé-Labelle, bureau 300
Laval (Québec) H7P 0H9**

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



RÈGLEMENTS DE LA LOI 25 SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES MAINTENANT EN VIGUEUR

Lorsqu'une nouvelle réglementation entre en vigueur, il est important que les administrateurs prennent connaissance du fin détail de leurs obligations et des conséquences de ne pas les respecter. En effet, ces conséquences peuvent avoir des incidences sur certains ou l'ensemble des copropriétaires, sur le syndicat de copropriétaires et sur eux-mêmes. Voici donc un tour d'horizon de la question.

QU'EST-CE QU'UN RENSEIGNEMENT PERSONNEL?

La première chose à faire est l'inventaire des renseignements personnels détenus par le syndicat de copropriétaires. Mais qu'est-ce qu'un renseignement personnel?

« Les renseignements personnels sont ceux qui portent sur une personne physique et permettent de l'identifier. Ils sont confidentiels. Sauf exception, ils ne peuvent être communiqués sans le consentement de la personne concernée », stipule le site Internet de la CAI, qui est à la fois un tribunal administratif et un organisme de surveillance qui veille à l'application de la *Loi sur l'accès à l'information* et de la *Loi sur le privé*.

Des obligations de respect de la vie privée s'appliquent à toutes les étapes du cycle de vie d'un renseignement personnel, de la collecte à la destruction, et ce, même si aucune communication à des tiers n'est effectuée.

QUELS RENSEIGNEMENTS PERSONNELS SONT RECUEILLIS PAR LES SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES?

À titre d'exemple, et de manière non exhaustive, voici quelques-uns des types de renseignements personnels que les syndicats de copropriétaires recueillent, utilisent, communiquent parfois à des tiers (comme les gestionnaires de copropriété, les institutions bancaires, les fournisseurs de services Internet, toutes les sociétés intermédiaires) et conservent :

- Informations nominatives : nom complet, adresse de résidence principale, adresse de résidence secondaire, coordonnées personnelles complètes (incluant l'adresse courriel);
- Informations bancaires : spécimen de chèque, prélèvements automatiques;
- Informations personnelles : numéro de plaque d'immatriculation, images captées par les caméras de surveillance, contact d'urgence, codes d'accès pour serrures digitales ou système d'alarme, codes d'identification, cartes

d'accès, clés, informations sur l'état de santé et les besoins particuliers;

- Profil du copropriétaire : copies de pièces d'identité, adresses précédentes, numéro de dossier interne, références.

Les renseignements personnels peuvent être recueillis de diverses manières et à différents moments :

- À l'achat ou à la location de l'unité (acte de vente ou bail);
- Dans le registre des copropriétaires;
- Par les formulaires d'abonnement à une infolettre du syndicat ou d'un comité;
- Lors de la conception ou de la mise à jour des plans d'évacuation d'urgence;
- Par les caméras de surveillance;
- Lors des assemblées générales ou rencontres de copropriétaires virtuelles.

À cet effet, la personne qui recueille les informations personnelles est tenue d'aviser la personne qui fait l'objet de cette démarche des moyens de leur collecte, de leur utilité, de leur utilisation et de leur partage (le cas échéant). Elle doit aussi être informée de ses droits d'accès aux informations et de rectification et de son droit de retirer son consentement à l'utilisation ou à la communication des informations recueillies, lorsque cela est possible.

« Un syndicat de copropriété ne peut pas obtenir ou utiliser des renseignements personnels que s'ils sont utiles à la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ou à la conduite des opérations d'intérêt commun. Par exemple : le numéro d'assurance sociale. L'inverse peut équivaloir à un manquement à la bonne foi et engager la responsabilité personnelle des administrateurs ou du gestionnaire en vertu du *Code civil du Québec* », rappelle M^e Joli-Coeur, qui est aussi fondateur du site Internet de référence Condolegal où il documente l'aspect légal et juridique de pratiquement tous les sujets touchant à la copropriété depuis plus de vingt ans.

QUELLES SONT LES (NOUVELLES) OBLIGATIONS DES SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES EN VIGUEUR?

En date du 22 septembre 2022, les syndicats de copropriétaires doivent se conformer à deux nouvelles obligations :

1. Désigner une personne responsable de la protection des renseignements personnels, et diffuser son titre et ses coordonnées (sur le site Internet et de manière visible et accessible sur les lieux de la copropriété) :

SERVICES 360° POUR SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

Gestion

Estimation du coût de remplacement
aux fins d'assurance

Comptabilité

Gestion de projets

Consultation auprès de syndicats
en difficulté

HPDG

associés inc

Tél.: 514 276-8717

Télécopieur : 514 276-8797

info@hpdg.ca / www.hpdg.ca

405, Avenue Ogilvy, bureau 106
Montréal, Qc
H3N 1M3



LAUCANDRIQUE offre des solutions de gestion adaptées aux petits et aux grands syndicats avec ses forfaits or, argent, et bronze



NOUS DESSERVONS

- la région de Montréal
- la Rive-Sud (Montérégie)
- la Rive-Nord
- les Laurentides
- l'Estrie

**RÈGLEMENTS DE LA LOI 25
SUR LA PROTECTION DES DONNÉES
PERSONNELLES MAINTENANT
EN VIGUEUR**

- Cette personne est responsable de la politique de confidentialité et de respect de la vie privée de la copropriété. Elle va agir comme point de contact et point de chute, pour toutes les parties prenantes, et pour toutes les questions qui touchent de près ou de loin à la protection des renseignements personnels recueillis par le syndicat et les tiers avec qui il fait affaire. Elle devrait donc avoir les compétences requises et un pouvoir décisionnel important,
- Il est recommandé de choisir une personne motivée et disponible pour s'occuper de ce dossier. Il n'est pas nécessaire que cette personne soit membre du conseil d'administration,
- La personne est désignée par le conseil d'administration, c'est-à-dire nommée ou choisie par résolution du conseil d'administration. La responsabilité légale du conseil d'administration est engagée autant que celle de la personne choisie. Ainsi, il est important que le syndicat appuie la personne responsable de la protection des renseignements personnels avec les ressources nécessaires pour assurer la transition avec succès,
- Il est recommandé de communiquer cette information aux copropriétaires une fois que la personne responsable aura été désignée;

2. En cas d'incident de confidentialité, tenir un registre de tous les incidents et prendre rapidement des mesures afin de diminuer le risque qu'un préjudice soit causé aux personnes concernées :

- Informer les personnes concernées en cas d'incident de confidentialité qui pourrait leur causer un préjudice sérieux;
- Le syndicat de copropriétaires doit aussi aviser la CAI de tout incident présentant un risque sérieux de préjudice. En cas de doute,

il est recommandé de communiquer avec un avocat spécialisé en copropriété ou en protection de la vie privée avant de communiquer avec la CAI.

Attention! Si vous utilisez ou prévoyez utiliser une technique biométrique (comme une empreinte digitale, ou la reconnaissance faciale ou vocale), communiquez rapidement avec la CAI pour connaître (et surtout comprendre) vos obligations en matière de sécurité et de protection des renseignements personnels.

ET LES PRESTATAIRES DE SERVICES EXTERNES?

La responsabilité du syndicat de faire respecter ses obligations l'appelle à exiger de demander que ses fournisseurs et les tiers avec qui il fait affaire, incluant les gestionnaires et les fournisseurs de services Internet et de téléphonie, soient dotés de politiques de confidentialité et de respect de la vie privée également conformes aux exigences de la loi 25.

Pour guider les syndicats, M^e Joli-Coeur expose les exigences contractuelles : « Le contrat avec le prestataire de services doit prévoir, au minimum, ce qui suit : (i) les mesures qu'il doit prendre pour assurer la protection du caractère confidentiel des renseignements personnels communiqués; (ii) le prestataire ne peut utiliser les renseignements que dans l'exercice de son mandat; (iii) le prestataire ne peut pas conserver les données après l'expiration du contrat; (iv) le prestataire doit aviser sans délai le responsable de la protection des renseignements personnels du syndicat de toute violation ou tentative de violation, par toute personne, des obligations relatives à la confidentialité des renseignements communiqués; (v) le

syndicat peut effectuer toute vérification relative à cette confidentialité. »

En somme, comme l'explique l'avocat émérite M^e Yves Joli-Coeur, les syndicats de copropriétaires ont une obligation d'action et de moyens : « Le syndicat doit pouvoir démontrer qu'il a fait ses devoirs et qu'il fait tout en son possible pour protéger la vie privée et la confidentialité des renseignements personnels qu'il détient ou que des tiers recueillent et utilisent en son nom. Le syndicat ne peut toutefois pas être tenu responsable des incidents de confidentialité qui surviendraient du côté de ces tiers. »

PROCHAINS JALONS DE MISE EN APPLICATION

D'autres règles entreront aussi en vigueur dans les prochaines années pour une mise en application progressive jusqu'en 2024. Le prochain jalon sera le plus important : le 22 septembre 2023, la majorité des dispositions entreront alors en vigueur.

Selon la documentation du gouvernement, voici certaines des obligations des syndicats de copropriétaires au 22 septembre 2023 :

- Disposer d'un cadre de gouvernance en matière de protection des renseignements personnels;
- Détruire ou rendre anonymes les renseignements personnels dont la vie utile est terminée;
- Évaluer les risques en matière de vie privée lors de certaines utilisations et communications de renseignements personnels;
- Obtenir, au préalable, le consentement de la personne pour utiliser ses renseignements personnels à des fins de prospection commerciale.

Enfin, les obligations des syndicats de copropriétaires au 22 septembre 2023 :

- Communiquer, à la demande de la personne concernée, ses renseignements personnels qu'elle a fournis à une entreprise. Cela inclut aussi les catégories de personnes qui ont accès à ces renseignements (au sein du syndicat et à l'extérieur de celui-ci), ainsi que l'utilité et la durée de conservation de ces renseignements.



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

**SPÉCIALISTES
ÉDIFICES
EN HAUTEUR**

LOI 122 : le rapport d'inspection de vos façades est bienvenu

arguss@videotron.ca

www.argusconstruction.ca

License RBQ : 2543-4697-04



RÈGLEMENTS DE LA LOI 25 SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES MAINTENANT EN VIGUEUR

LES GRANDES LIGNES D'UNE POLITIQUE DE RESPECT DE LA VIE PRIVÉE

Si ce n'est pas déjà fait, la première chose à faire est de désigner la personne responsable de la protection des renseignements personnels et d'annoncer cette nomination.

Ensuite, de concert avec cette personne, le conseil d'administration et le gestionnaire de copropriété, s'il y a lieu, pourraient d'ores et déjà commencer à établir des listes de vérification des renseignements personnels recueillis, détenus et utilisés par le syndicat de copropriétaires :

1. D'abord, dresser la liste des moyens de collecte des renseignements personnels permettra de préciser quels renseignements personnels sont recueillis à quelles occasions et de quelles manières par le syndicat de copropriétaires.

2. À partir de cette liste, préparer une banque d'information des renseignements personnels : utilité, utilisation, communication, durée de vie utile ou moment de fin de vie utile, méthode de destruction. « Par exemple, les données financières d'un ex-copropriétaire doivent être détruites après la vente de sa fraction de copropriété », précise M^e Yves Joli-Coeur.

3. Établir quels renseignements sont conservés où et comment, de manière à y avoir accès aisément et à en vérifier régulièrement la sécurité et l'intégrité.

« Les syndicats de copropriété gèrent des informations personnelles et sensibles au quotidien. On doit tout faire pour protéger leur confidentialité, et ce, bien avant l'arrivée de la loi 25. Non seulement c'est dans le *Code civil du Québec*, mais c'est aussi une responsabilité morale fondamentale et une marque de respect. Les prochaines étapes vont arriver vite et s'y préparer dès maintenant est la meilleure chose à faire », conclut M^e Joli-Coeur. 

À lire absolument

- Sur le site Condolegal, l'essentiel de l'information sur la gestion des renseignements personnels en copropriété : <https://bit.ly/condolegal-renseignementspersonnels>
- Un guide exposant les responsabilités des entreprises en regard de la loi 25 sur le site Internet de la Commission d'accès à l'information du Québec : <https://www.cai.gouv.qc.ca/entreprises/>
- Glossaire de la protection des renseignements personnels sur le site Internet du gouvernement du Québec : <http://bit.ly/loi25glossaire>
- Sur le site Condolegal, tout sur les caméras de surveillance : <http://bit.ly/condolegal-camerassurveillance>

En rappel : faits saillants et jalons 2022 à 2024

- La ligne du temps de la planification de l'entrée en vigueur du projet de loi 64 modernisant des dispositions législatives en matière de protection des renseignements personnels : <http://bit.ly/3VNLsUF>
- Le résumé des dispositions pour les entreprises : <http://bit.ly/3VMCwyP>

N'oubliez pas!

Une foule de guides *ÉduCondo* abordent les enjeux de la protection de la vie privée et des renseignements personnels sur le site du RGCQ : registre de copropriété, caméras de surveillance, numérisation et entreposage des documents, assemblées virtuelles et à distance, <https://fr.rgcq.org/guides-educondo/>.



Consultants pour les Administrateurs
Copropriétaires et Promoteurs

www.cgconseil.ca

514 239.3536

 info@cgconseil.ca

Condo Groupe Conseil

LA COPROPRIÉTÉ EN SANTÉ

CONDO GROUPE CONSEIL s enc

CONSULTANTS EN COPROPRIÉTÉ

Présidence d'assemblée / Règlements d'immeuble - Clause pénale
Fluently bilingual

LES APPELS D'OFFRES EN COPROPRIÉTÉ

Les dépenses liées aux travaux dans une copropriété sont une source de préoccupations pour nombre de syndicats de copropriétaires, en ces temps inflationnistes.

En collaboration avec
Condolegal.com

La moyenne d'âge des copropriétés québécoises dépasse désormais les 30 ans et plusieurs d'entre elles doivent ou devront bientôt procéder à d'importants travaux de réparation des parties communes. La mission première du syndicat, rappelons-le, consiste à assurer la conservation de l'immeuble.

La mise en concurrence des entreprises fournissant des services en cette matière permet donc aux syndicats de choisir, parmi les soumissions proposées par ces dernières, l'offre la plus concurrentielle, en gardant en mémoire que le prix ne constitue pas l'unique critère de sélection. La règle du plus bas soumissionnaire, dont on entend souvent parler, ne s'applique pas ici, en principe.

Il faut toutefois réaliser que les membres du conseil d'administration, pour la plupart bénévoles et sans expertise particulière en gestion immobilière, n'ont pas toujours les compétences requises pour apprécier les offres soumises. Ils doivent cependant administrer et gérer adéquatement le budget de la copropriété, avec prudence et diligence, dans l'intérêt du syndicat et de la collectivité



des copropriétaires. Or, lorsque des travaux d'envergure sont envisagés ou nécessaires, comment garantir que ceux-ci seront bien effectués et que les coûts s'avèrent justifiés? C'est là qu'une procédure d'appel d'offres prend tout son sens, puisqu'elle permet de clarifier la portée des travaux et de bien établir les exigences du syndicat.



Gardez vos bassins en santé

Odysée Aquatique vous offre une gamme complète de services pour vos **piscines, spas et fontaines**.

- Constructions neuves et rénovations
- Réparations
- Entretien
- Analyses chimiques et bactériologiques
- Surveillant-sauveteur

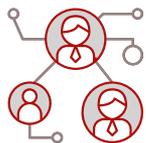
RBQ: 5742-3287-01

450.680.1698

sergic-sequoia
QUÉBEC GESTION IMMOBILIÈRE



Près de **15** ans
d'existence



Plus de **30** experts
à votre service

✉ 5160 Boulevard Décarie,
Montréal, QC H3X 2H9

✉ info@sequoias.ca

☎ +1 514-564-2200

www.sequoias.ca

QU'EST-CE QU'UN APPEL D'OFFRES?

Un appel d'offres, comme son nom l'indique, est une demande faite par un donneur d'ouvrage (en l'occurrence, un syndicat de copropriétaires) auprès d'un certain nombre d'entrepreneurs, afin que ceux-ci lui formulent une proposition d'exécuter les travaux projetés dans l'appel d'offres, au coût qu'ils estiment requis.

Un appel d'offres peut être **ouvert à tous** les entrepreneurs, dans un domaine spécifique (par exemple, les entrepreneurs spécialisés en maçonnerie) ou de façon plus générale, lorsque les travaux concernent plusieurs composants de l'immeuble et s'adressent à divers corps de métier. Ce seront alors des entrepreneurs généraux à qui on recourra. Ceux-ci indiqueront à ce moment-là, dans leurs documents de soumission, la liste des sous-traitants avec lesquels ils comptent effectuer le travail.

Un appel d'offres peut aussi se faire **sur invitation**. On s'adresse alors à un nombre restreint d'entrepreneurs, soit du domaine spécifiquement concerné, soit généraux, dépendamment des circonstances. Le choix des entrepreneurs invités relève du donneur d'ouvrage, généralement avec l'aide du professionnel retenu par celui-ci pour le guider dans ce choix et superviser les travaux par la suite. Selon le type de travaux envisagés, ledit spécialiste sera soit un ingénieur, un architecte ou un technologue professionnel. Et puisque les entrepreneurs sont connus dans le milieu, une « présélection naturelle » aura déjà été effectuée à ce moment. En copropriété divise, on observe fréquemment de tels appels d'offres sur invitation. On adresse habituellement l'appel d'offres à environ cinq ou six entrepreneurs, sachant à l'avance que la moitié seulement va répondre à l'invitation, dans la plupart des cas.

LA MISE EN CONCURRENCE

L'objectif d'un appel d'offres est de mettre en concurrence les divers soumissionnaires, afin d'identifier celui dont la **soumission**, de l'avis du donneur d'ouvrage - toujours appuyé par le professionnel retenu - répond le mieux aux besoins du syndicat, en fonction notamment de son expertise et du prix qu'il propose. La soumission constitue donc l'offre de contracter qu'un entrepreneur soumet au donneur d'ouvrage, mais **aucune obligation contractuelle** n'est alors créée, entre le donneur d'ouvrage et les soumissionnaires.

Toutefois, le syndicat pourrait engager sa **responsabilité extracontractuelle**, en lançant un appel d'offres. Ce pourrait être le cas, entre autres si le processus est inéquitable ou faussé, volontairement ou involontairement. D'où l'importance de bien préparer et rédiger les documents d'appel d'offres, ainsi que de mener correctement le processus.

Les syndicats de copropriétaires sont tenus, comme toute autre personne physique ou morale, d'agir équitablement envers tous les soumissionnaires. Les articles 6, 7 et 1375 du *Code civil du Québec*



Les principales étapes d'un processus d'appel d'offres

- Préparation du cahier de charges et des plans et devis;
- Préparation des documents d'appels d'offres (conditions générales, conditions particulières);
- L'envoi de l'appel d'offres (ouvert ou sur invitation);
- Un délai pour soumettre les offres;
- L'ouverture des soumissions;
- L'octroi du contrat à un des soumissionnaires;
- La signature du contrat écrit.

exigent que tous se conduisent de bonne foi, dans leurs rapports contractuels ou autres. En agissant de façon abusive, discriminatoire ou inéquitable auprès d'un, voire plusieurs des soumissionnaires, le syndicat s'exposerait à des recours judiciaires en dommages-intérêts (art. 1457 C.c.Q.).

Un appel d'offres constitue un processus d'une certaine complexité, impliquant la confection d'un **cahier de charges** et de **plans et devis**, où l'on décrit en détail la portée des travaux, ainsi que les exigences et normes à respecter. On retrouve également des documents décrivant les **conditions générales** du chantier (date d'ouverture, date estimée de fin; fourniture d'électricité, de sanitaires, protection hivernale (le cas échéant); couverture minimale d'assurances; exigences quant à un cautionnement d'exécution (le cas échéant); liste des sous-traitants (le cas échéant); surveillance du chantier (le cas échéant), etc.) et des **conditions particulières**, couvrant notamment les règles et modalités de rédaction, de réception et d'ouverture des soumissions.

Tout cela implique des coûts additionnels; on comprend donc que le processus d'appel d'offres est surtout réservé aux travaux d'une certaine envergure. Il n'existe toutefois pas de norme précise à ce sujet.

EXPERT CONSEIL EN BÂTIMENT

Audit efficacité énergétique
Inspection des façades
et des garages
Loi 122

Rapport d'état d'immeuble
Carnet d'entretien
Plan Gestion de l'actif
Fonds de prévoyance

Info@globalinspect.ca
Nizar.nofal@sympatico.ca

514 813.8721



GLOBAL INSPECT
WWW.GLOBALINSPECT.CA



Services immobiliers
intégrés

Vos professionnels
en **fonds de**
prévoyance et en
valeur à des fins
d'**assurance**

418 650-1459

info@gdaec.ca

www.gdaec.ca



Gestior
Gestion de copropriété depuis 1992

VOTRE PARTENAIRE DE CONFIANCE



Danielle Macpherson
présidente

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

CHRONIQUE JURIDIQUE

LES APPELS D'OFFRES EN COPROPRIÉTÉ

UN SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES EST-IL OBLIGATOIREMENT TENU DE FAIRE PRÉPARER UN APPEL D'OFFRES?

De façon générale, les syndicats de copropriétaires ne sont pas tenus légalement de faire préparer des appels d'offres lorsqu'ils entreprennent des travaux. Le choix leur revient de le faire, selon les circonstances, notamment en raison de la complexité ou de l'ampleur des travaux. L'avis du professionnel du bâtiment prend ici toute son importance, tout comme le devoir de prudence et diligence qui s'adresse aux administrateurs.

Un syndicat peut toutefois décider d'assujettir un appel d'offres au processus établi par le Bureau des soumissions déposées du Québec (BDSQ). Celui-ci prévoit des règles structurées bien strictes, en plus de garantir un fort degré d'impartialité. Pour certains types de travaux spécialisés, particulièrement des travaux de plomberie et d'électricité, le recours au BDSQ pourrait même être requis.

Bien que cela soit très peu fréquent, un syndicat pourrait également être tenu, en vertu d'une disposition de la déclaration de copropriété, de procéder à un appel d'offres lorsqu'il entreprend certains types de chantiers ou des travaux dont les coûts dépasseront une certaine somme.

Quoi qu'il en soit, lorsque les travaux s'avèrent d'envergure, il devient en somme impératif de suivre un processus d'appel d'offres bien structuré, supervisé par un professionnel du bâtiment. Cela inclut généralement une **surveillance des travaux** par ce professionnel, à diverses étapes charnières d'avancement, ce qui fournit une garantie additionnelle de qualité des travaux. À elles seules, les règles de prudence et de diligence élémentaires qui s'imposent aux membres d'un conseil d'administration justifient de s'y prêter. On réduit ainsi considérablement les risques d'imprécision dans la portée des travaux, de même que les erreurs et les poursuites éventuelles.

UN SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES EST-IL OBLIGÉ DE RETENIR LES SERVICES DU PLUS BAS SOUMISSIONNAIRE?

Non, il n'existe aucune obligation de confier le contrat au plus bas soumissionnaire, sauf si le syndicat s'y est engagé, aux termes des



BON À SAVOIR!

Le cahier des charges doit permettre de connaître de façon suffisamment précise le détail des différents travaux prévus, ainsi que leur coût global. Cela permet au conseil d'administration d'obtenir les informations nécessaires pour prendre une décision en toute connaissance de cause.

conditions de l'appel d'offres. Un syndicat de copropriétaires peut même se réserver le droit de ne choisir aucune des soumissions dans le document d'appel d'offres.

Par ailleurs, le prix proposé par les différents entrepreneurs soumissionnaires ne constitue pas l'unique critère à considérer en vue d'octroyer le contrat. Certains détails, certaines précisions qu'un soumissionnaire prévoit dans sa soumission pourraient aussi entrer en ligne de compte, afin de départager les différentes offres.

QU'EST-CE QU'UN CAUTIONNEMENT D'EXÉCUTION?

Les documents d'appel d'offres requièrent parfois que les entrepreneurs fournissent un cautionnement d'exécution. Il s'agit en fait d'un engagement, par une tierce entreprise, qui vient ainsi assurer soit le parachèvement des travaux par elle-même, soit le paiement du coût des travaux qui seraient à parachever et qui seraient effectués par un autre entrepreneur, en cas d'incapacité du soumissionnaire choisi de terminer les travaux - pour cause de faillite ou autre raison.

Un tel cautionnement d'exécution augmente davantage les coûts globaux d'un appel d'offres; on comprend donc que cette exigence sera généralement réservée aux cas les plus importants.

CONCLUSION

Un processus d'appel d'offres constitue ni plus ni moins une « police d'assurance » pour les syndicats de copropriétaires qui entreprennent des travaux de réfection ou de réparations majeures dans l'immeuble. On réduit alors les risques de défauts d'exécution et de malfaçons, de façon importante. Il ne faut pas négliger cet apport, nonobstant les coûts que cela implique. □



La webradio de CondoLegal.com

du 5 octobre 2022 a traité des appels d'offres pour travaux en copropriété. On peut l'écouter en rediffusion, en consultant le lien suivant : <https://fr.condolegal.com/travaux/videos/3242-appels-offres-travaux>.

Les experts en prévention de dégâts d'eau pour votre copropriété

LA solution clé en main exclusivement consacrée aux immeubles à condos depuis 2016 !

- ✓ Entrepreneur général (RBQ)
- ✓ Entrepreneur en plomberie (CMMTQ)
- ✓ Installation de systèmes et de valves motorisées
- ✓ Assistance téléphonique 24/7 sans frais
- ✓ Centrale de surveillance
- ✓ Application gratuite pour recevoir les alertes des détecteurs sur vos cellulaires
- ✓ Inspections annuelles
- ✓ Financement jusqu'à 60 mois
- ✓ Personnel accompagnateur qualifié d'un diplôme universitaire en gestion de copropriétés



Membre installateur certifié



Demandes de soumission :
514 375-5678, poste 4
info@securiteaquadetect.com
securiteaquadetect.com

RBQ Entrepreneur général
5725-6638-01



LA COPROPRIÉTÉ DIVISE ET LA TPS/TVQ

La taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ) sont perçues au Québec lors de la vente de la plupart des biens et des services.

PAR **ALINE DÉSORMEAUX**, CPA auditrice, CA

L'application de la *Loi sur la taxe d'accise* (Partie IX) et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* à l'égard de dépenses engagées par un syndicat de copropriétaires ainsi qu'aux contributions aux charges communes qu'il reçoit des copropriétaires est un sujet fort complexe. Avant de s'inscrire aux fichiers de la TPS et de la TVQ, un syndicat de copropriétaires a tout intérêt à consulter un fiscaliste. Cela dit, la question demeure : dans quelle situation un syndicat de copropriétaires doit-il facturer la TPS et la TVQ à un copropriétaire sur ses charges communes (frais de condo)?

EXONÉRATION DE TAXES

Il faut savoir que lorsque le syndicat facture des charges communes à des copropriétaires dont la destination de leur partie privative est résidentielle, il effectue des fournitures qui sont exonérées de taxes. Toutefois, il en est autrement pour une copropriété dont la destination est en partie ou en totalité commerciale ou hôtelière (de villégiature).

INSCRIPTION DU SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES AUX FICHIERS DE LA TPS ET DE LA TVQ

Un syndicat doit obligatoirement s'inscrire et facturer ces taxes aux copropriétaires lorsque les deux conditions énoncées ci-dessous sont réunies :

- La totalité des parties privatives ou certaines d'entre elles ont une destination commerciale;
- Les charges communes perçues des unités commerciales sont supérieures à 50 000 \$.

Dans l'éventualité où les charges communes perçues des unités commerciales par le syndicat des copropriétaires sont inférieures à 50 000 \$, le syndicat peut choisir de s'inscrire ou non (statut de petit fournisseur). Par ailleurs, il faut savoir que les charges communes sont taxables lorsqu'une fraction (unité d'habitation) est utilisée à des fins commerciales (ex. : pharmacie, magasin). Certains copropriétaires résidentiels qui font de la location de courte durée peuvent aussi être considérés comme des exploitants d'unité d'habitation à des fins commerciales. C'est le cas advenant que la fraction ne soit pas utilisée principalement (soit plus de 50 % du temps) comme lieu de résidence, et qu'elle soit louée en totalité ou presque (90 % du temps ou plus) pendant des périodes n'excédant pas 60 jours. L'unité d'habitation sera alors considérée comme une entreprise commerciale. Nous n'avons qu'à penser aux copropriétaires qui s'adonnent à la location de type hôtelière (ex. : Airbnb® ou Home Away) pendant moins de 60 jours/location.

Cela dit, il n'est pas toujours facile de statuer qu'un copropriétaire fait de la location assujettie à la TPS et à la TVQ. La chose semble évidente pour un copropriétaire commercial ayant pignon sur rue, mais l'exercice est plus difficile dans le cas de personnes qui louent leur unité plus de 50 % du temps, et en quasi-totalité pour des périodes ne dépassant pas 60 jours. D'ailleurs, bien souvent, les copropriétaires qui correspondent à ce profil ne s'affichent pas publiquement.

RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS

Il est reconnu que l'administrateur d'une personne morale peut être tenu responsable de la taxe ainsi que des intérêts et pénalités afférents pour le défaut de remettre la TPS et/ou la TVQ au moment prévu (les articles 24.01 et suivants de la *Loi sur l'administration fiscale* pour la TVQ et l'article 323 de la Partie IX de la *Loi sur la taxe d'accise* pour la TPS). Afin de limiter la responsabilité des administrateurs d'un syndicat de copropriétaires, ceux-ci devraient faire parvenir aux copropriétaires un questionnaire leur demandant s'ils sont assujettis à la TPS et/ou la TVQ. Cette procédure démontrerait qu'ils agissent avec prudence et diligence, étant entendu qu'il est de la responsabilité des copropriétaires de mentionner au syndicat s'ils exploitent une activité commerciale.

AVANTAGES

Il faut se demander s'il y a un désavantage, pour un copropriétaire dont la destination de sa partie privative est commerciale, à ce que la TPS et la TVQ soient ajoutées à ses charges communes. Oui, si le copropriétaire n'est pas inscrit à la TPS et à la TVQ, il ne pourra pas réclamer de crédit de taxe sur les intrants, c'est-à-dire le remboursement de la taxe sur les achats qu'il a faits. La taxe fera alors partie de ses coûts d'exploitation. En revanche, si ce même copropriétaire est inscrit à la taxe en raison de la nature de ses activités, il pourra réclamer la TPS et la TVQ (sur ses charges communes) comme intrant, encore qu'il lui faille la payer à son syndicat, si bien que l'effet sera nul pour lui.

**Parce que la copropriété,
c'est aussi une question
de chiffre!**

- 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 et gestion financière
- Consultations diverses



**désormeaux
patenaude inc.**

Société de comptables
professionnels agréés

514 437-8800
info@dpcpa.ca
www.dpcpa.ca

CHRONIQUE GESTION LA COPROPRIÉTÉ DIVISE ET LA TPS/TVQ

Cependant, l'inscription d'un syndicat de copropriétaires à la taxe peut être avantageuse. Une fois inscrit, le syndicat devra facturer la TPS et la TVQ à ses copropriétaires commerciaux, et en contrepartie, il aura droit à un remboursement (crédit de taxe sur les intrants) selon la quote-part payée en charges communes par les propriétaires d'unités d'habitation commerciales. À titre d'exemple, si le syndicat a payé un montant de 20000 \$ en TPS et en TVQ pendant une période fiscale donnée, et que 50 % des copropriétaires y faisaient des activités commerciales, le syndicat aura droit à un remboursement de taxes équivalant à 10000 \$. Le syndicat aura droit à ce remboursement, puisque son immeuble comporte des unités d'habitation commerciales. Il pourra, dès lors, accorder une réduction des charges communes en conséquence à ceux qui possèdent des unités d'habitation commerciales, car ce sont eux qui ont permis au syndicat de récupérer la taxe. □

Merci à M^e Yves Joli-Coeur, avocat et président du RGCQ, pour sa contribution à ce texte en regard aux aspects légaux.



BON À SAVOIR!

Un syndicat de copropriétaires est généralement reconnu, au point de vue fiscal, comme une société sans but lucratif. En cette qualité, il est un petit fournisseur si le montant total de toutes recettes (avant déduction des dépenses) provenant de vos fournitures taxables mondiales découlant de toutes les activités de l'organisme ne dépasse pas 50000 \$ au cours d'un seul trimestre et au cours des quatre derniers trimestres civils consécutifs. Il peut dès lors choisir ou non de s'inscrire à la TPS et la TVQ.



À RETENIR

Aux fins de l'application de la TPS et de la TVQ, un syndicat de copropriétaires est une personne morale distincte des copropriétaires qui en sont membres. Ainsi, il n'agit pas à titre de mandataire des copropriétaires, mais pour son propre compte, lorsqu'il acquiert des biens et services relatifs à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.



ATTENTION!

Les crédits de taxe sur les intrants devraient être remis aux copropriétaires qui sont inscrits à la TPS et à la TVQ, car ce sont eux qui en ont fait bénéficier le syndicat. C'est un principe d'équité.

GCD ÉNERGIE

SPÉCIALISTE EN INSTALLATION DE BORNE DE RECHARGE

- Service personnalisé selon vos besoins
- Étude de faisabilité
- Maximisation des subventions
- Service de consultation
- Installation de borne de recharge
- Projet clé en main
- Membre CMEQ
- Certification TESLA / CHARGEPOINT / CMEQ



514-293-6748

RBQ 55740-1465

SERVICE@GCDENERGIE.COM

WWW.GCDENERGIE.COM

Propriétaires et gestionnaires de copropriétés des années 1980 et 1990 ... **Attention!**

Quel est le problème des condos construits entre 1980 et 1990?

Dans la plupart des immeubles à condos bâtis dans ces années, toutes les cheminées passent dans un puits commun ouvert, ce qui est non conforme.

En effet, si un incendie venait à se déclarer, le feu pourrait se propager très rapidement aux étages supérieurs.

Que faire pour rectifier la situation?

La correction à apporter vise à retarder la propagation du feu de 45 minutes à 2 heures entre les étages. Comment faire? Il faut bâtir des puits techniques distincts pour chaque cheminée ou, s'il n'y a pas suffisamment d'espace, corriger la situation par des mesures approuvées par un architecte, visant à créer une isolation adéquate entre chacun des planchers. Toutefois, il revient à l'architecte de déterminer laquelle des options doit être utilisée selon ses constats et le Code du bâtiment.

Notre solution clés en main

Ce type de problème est souvent bien difficile à gérer pour les syndicats de copropriétés, car il implique plusieurs corps de métier, d'expertises et de détails afin d'arriver à une solution.

C'est pourquoi nous offrons à nos clients un service clés en main qui permet :

- De les guider à travers toutes ces étapes de façon sécurisante;
- De simplifier l'exécution des travaux;
- D'éviter les rénovations qui coûtent trop cher ou durent trop longtemps.

La différence Noréa Foyers

Afin de vous aider à absorber la dépense et de vous guider dans ce processus, nous avons mis en place différentes mesures qui vous assureront la tranquillité d'esprit.

514.260.0563

infocondo@noreafoyers.com

noreafoyersattisee.com



Pour voir et bien comprendre les étapes à suivre pour remettre aux normes les cheminées de votre copropriété, visitez le noreafoyersattisee.com

ou

Communiquez avec nous pour obtenir une évaluation sans frais



Services offerts

Mise aux normes

Nouveau foyer au bois

Nouveau foyer au gaz

Retrait d'ancien foyer au bois



Noréa Foyers
Rive-Sud & Rive-Nord



LES PERTES DE CHALEUR ET LES FUITES D'AIR PEUVENT DONNER FROID DANS LE DOS

Ce n'est un secret pour personne : tolérer les pertes de chaleur et les fuites d'air, particulièrement en hiver, équivaut littéralement à jeter de l'argent par les fenêtres.

Les causes des déperditions thermiques sont toutefois beaucoup plus nombreuses que les seules fenêtres mal isolées. Les conséquences, quant à elles, ne se limitent pas seulement à l'inconfort et aux factures de chauffage élevées. Dans les copropriétés, les risques d'infiltration d'eau, de moisissure et de

détérioration de l'enveloppe et de la structure du bâtiment sont bien réels. Sans parler du bruit qui voyage plus facilement lorsque les unités ou les enveloppes des bâtiments sont mal isolées. Les solutions, elles, s'avèrent assez simples à mettre en œuvre lorsque l'on est bien conseillé.

CENTRE DE THERMOGRAPHIE DU CANADA

**ET SI AIDER À SAUVER LA PLANÈTE VOUS
AIDERAIT À ÉCONOMISER CHAQUE MOIS**

Savez-vous d'où proviennent les pertes de chaleur de votre habitation?

Même si les pertes de chaleur varient grandement d'une maison à l'autre, on remarque généralement que la chaleur s'échappe des endroits suivants:

- 31 % par les planchers, les murs et les plafonds
- 15 % par les prises électriques
- 14 % par le foyer
- 13 % par la plomberie
- 21 % par les portes et les fenêtres
- 4 % par les ventilateurs
- 2 % par les conduits intérieurs

Source (Energir)

Selon Hydro-Québec, le chauffage des espaces représente en moyenne 50 % de la consommation d'énergie des ménages québécois. Avant d'entreprendre des travaux majeurs pour améliorer l'efficacité et le confort de votre demeure (et pour rentabiliser l'investissement que vous vous apprêtez à faire), la première étape est de découvrir la source des pertes thermiques pour bien cibler vos efforts.

Une inspection thermographique comme celles offertes par le **Centre de thermographie du Canada** vous permettra de bien établir votre plan de match pour maximiser l'impact des travaux.

Les deux sources de perte de chaleur les plus importantes sont celles causées par les parois et celles causées par les fuites d'air.

On parle de pertes par les parois pour décrire le déplacement de la chaleur à travers les matériaux.

Trois facteurs entrent en compte : l'écart de température entre l'intérieur et l'extérieur, la superficie de la paroi et l'efficacité de l'isolation thermique (les matériaux isolants des murs extérieurs, de la toiture et du plancher).

On parle de pertes par fuites d'air quand la perte de chaleur observée relève d'une question d'étanchéité : pensez à des sources comme le pourtour des portes et fenêtres, les cheminées, les prises électriques, les sorties de plomberie, etc.

Quels sont les avantages de faire détecter les pertes de chaleur de votre maison?

Une inspection minutieuse réalisée par le

Centre de thermographie du Canada vous permettra :

- D'économiser sur les frais de chauffage et de climatisation en identifiant les zones où se trouvent les problèmes et quelles réparations cibler pour avoir le plus d'impact.
- Améliorer le confort et la santé de votre famille en éliminant les courants d'air, la condensation, les planchers glacés et le risque de moisissures.
- Réduire votre impact sur l'environnement en augmentant l'efficacité énergétique de votre demeure.



Qu'est-ce que la thermographie?

La thermographie, c'est la représentation graphique des températures grâce aux propriétés des rayons infrarouges émis par un corps ou un objet.

On utilise la thermographie pour évaluer l'isolation d'une maison et ainsi voir les écarts de température et les zones de perte de chaleur. C'est ce qu'on nomme les pants thermiques.

Les principaux pants thermiques se situent au niveau des jonctions entre la toiture et les murs, les murs et les balcons, entre les planchers et les murs, ou encore entre les murs et les menuiseries des fenêtres.

La thermographie permet ainsi de détecter les problèmes d'isolation et d'étanchéité d'une demeure.

Détection des pertes de chaleur : le pouvoir de l'inspection

Pourquoi choisir le Centre de thermographie du Canada?

La mission de notre entreprise n'est pas de réparer ou vendre votre immeuble, mais bien de vous aider à mieux le comprendre, à prendre les meilleures décisions et à optimiser votre investissement. Nos techniques d'inspection et d'analyse sont les plus pointues de l'industrie et les protocoles que nos thermographes qualifiés respectent, font que chaque inspection répond aux plus hauts standards.

Toutes nos analyses sont effectuées par notre thermographe certifié de niveau 3 (la plus haute certification en thermographie). Notre expert possède plus de 20 ans d'expérience en analyse thermique et agit depuis 75 ans comme formateur dans le domaine de la thermographie de bâtiment.

Le saviez-vous?

Toutes nos inspections de détection des pertes de chaleur sont réalisées après le coucher du soleil, car pour obtenir un résultat qui respecte les normes les plus strictes, il ne faut pas que son rayonnement influence les surfaces. Même le rayonnement d'une journée très nuageuse affectera les résultats et ne respectera pas les normes.

ir@centrethermo.com

514.316.6743

1.844.635.2698

PAR OÙ S'ÉCHAPPE LA CHALEUR?

Dans les parties privatives des copropriétés, les fenêtres retiennent le plus l'attention, particulièrement à l'époque des populaires fenêtres de plain-pied et des façades vitrées : il faut vérifier l'état des pourtours et des coupe-bise des fenêtres ainsi que les mécanismes d'ouverture lorsque ces derniers sont présents. L'hiver, on peut utiliser un calfeutrant amovible saisonnier et une pellicule plastique thermorétractable amovible sur les fenêtres afin de réduire les fuites provoquant un inconfort. De même pour les portes extérieures, alors qu'on peut déposer des coussins de porte au pied des portes intérieures. Certains estiment que changer le calfeutrage des portes et des fenêtres tous les cinq ans permet d'éviter des fuites d'air; le coût est marginal et le retour sur investissement est clair, à la lumière des effets que causent ces sources fréquentes de déperditions thermiques. En outre, si cela n'a pas été fait à l'achat de l'unité, les copropriétaires devraient s'assurer que les prises de courant et les interrupteurs sont dotés de plaques coupe-froid en mousse.

Les syndicats de copropriétaires peuvent envoyer aux copropriétaires un rappel annuel pour effectuer ces vérifications, avant les grands froids, par exemple.

De plus, les copropriétaires ne devraient pas négliger d'effectuer une inspection visuelle régulière des clapets des sorties extérieures des appareils d'extraction d'air de leur unité, comme la hotte de four, les échangeurs d'air, la sortie de sècheuse, le ventilateur de la salle de bain ou les conduits de ventilation et de climatisation. Respecter les températures minimales à maintenir dans les unités en cas d'absence prolongée contribue aussi à réduire les fuites de chaleur, puisque celle-ci cherche à se répandre en se dirigeant vers les endroits plus froids.

Bien entendu, ces conseils s'appliquent aussi aux parties communes. Ces dernières comportent de surcroît leur lot de spécificités. Au premier chef, les pénétrations accessibles par l'enveloppe du bâtiment. « La trappe d'accès à l'entretout, l'entretout lui-même, le toit, la ceinture du plancher, le périmètre extérieur, les conduites (sorties et prises d'air), et les balcons au-dessus des garages sont souvent mal isolés. Mais les plus fréquentes et plus importantes pertes de chaleur proviennent des stationnements et des vestibules », témoigne Jean Trépanier, technicien professionnel, expert-conseil en bâtiment et président de la firme spécialisée E.G.C.C.

CONSTRUCTIONS NEUVES : S'ORGANISER ET PROCÉDER RAPIDEMENT À L'INSPECTION PRÉRÉCEPTION

Il est important de savoir que « le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit que la réception des parties communes est présumée avoir eu lieu au plus tard 6 mois après la fin des travaux lorsque : les travaux relatifs aux parties communes sont terminés; le syndicat est formé et n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur; l'entrepreneur a envoyé l'avis de fin des travaux au syndicat [...]; un délai de 6 mois s'est écoulé depuis la réception de cet avis et le syndicat, sans motif, n'a pas procédé à l'inspection de réception

VALORIS
ÉVALUATEURS AGRÉÉS

MONTRÉAL, LAVAL,
RIVE-NORD, RIVE-SUD,
SHERBROOKE

**10%
DE RABAIS**
CODE PROMO
RGCQ

**COPROPRIÉTÉ
LOIS 141 et 16**

COÛT DE RECONSTRUCTION
À NEUF POUR LES ASSURANCES
(LOI 141)

ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE
(LOI 16)

CARNET D'ENTRETIEN
(LOI 16)

VALEUR MARCHANDE
ACTUELLE ET POTENTIELLE

**OBTENEZ UNE
SOUSSION
EN MOINS DE
24 HEURES
438 259-3149**

info@valoris.ca
www.valoris.ca

des parties communes », peut-on lire sur le site Internet du gouvernement au sujet du Plan de garantie des bâtiments résidentiels. Cela signifie que la protection du syndicat et des copropriétaires devient difficilement applicable si l'inspection et les réclamations afférentes n'ont pas été faites dans les six mois suivant l'avis de fin des travaux, et ce, même si les garanties devraient durer cinq ans.

« Les copropriétaires des constructions neuves tardent souvent à procéder à l'inspection préreception de leur bâtiment. Pourtant, les garanties commencent dès que l'avis de fin de travaux est émis et que le syndicat de copropriété est formé. Retarder l'inspection initiale peut entraîner des problèmes graves et des surcharges importantes aux copropriétaires pour faire réparer des déficiences ou vices de construction », explique Patrick Gautreau.

Or, depuis quelques années, ces deux experts en bâtiment remarquent des tendances inquiétantes dans la construction des copropriétés, comme l'absence de vestibule (deux portes à l'entrée principale du bâtiment, s'ouvrant alternativement afin de limiter les échanges d'air indésirables), l'absence d'isolation d'écoutes d'accès au toit et l'utilisation de certains revêtements extérieurs qui résistent mal aux intempéries. Le problème est que ces déficiences sont souvent détectées trop tard.

Jean Trépanier recommande aux syndicats de copropriétaires avec lesquels il fait affaire de confier le dossier énergétique à un responsable : « Une bonne pratique à mettre en œuvre est de choisir une personne responsable du dossier énergétique, qui n'est pas nécessairement membre du conseil d'administration. Le règlement des dossiers de litige en inspection préreception traîne fréquemment. L'information se perd souvent lorsque surviennent des changements au conseil d'administration, ce qui cause souvent du tort aux syndicats. L'idéal est que la personne qui s'occupe du dossier s'engage à le mener à terme afin d'éviter ce piège bien réel. Et quelqu'un qui n'est pas membre du conseil d'administration risque moins de s'essouffler

et de se sentir surchargé. Les inspecteurs professionnels demeurent les mieux placés pour faire les suivis auprès des constructeurs afin de s'assurer que les déficiences seront réglées. C'est d'ailleurs la même chose pour les carnets d'entretien. » Dans la même foulée, il rappelle qu'il est crucial de faire inspecter les travaux (en attendant que l'inspection des travaux soit obligatoire) pour s'assurer que tout a été fait dans les règles de l'art.



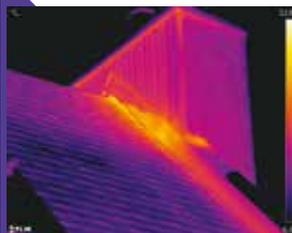
INSPECTION SPÉCIALISÉE D'IMMEUBLES

Détection d'infiltration d'eau - Condensation
Problème de moisissures - Perte de chaleur

SERVICES DE THERMOGRAPHIE ET D'INSPECTION par drone / par caméra

Bilan de Santé Immobilier • Inspection de façades
Inspection de toiture • Inspection intérieure
Détection d'eau dans les revêtements
Inspection d'équipements électriques pour assurance

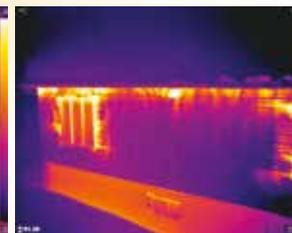
VOIR L'INVISIBLE, UN PLUS !



Détection d'eau



Évaluation des pertes de chaleur



Détection des fuites d'air

Experts en
thermographie
et Maîtres Inspecteurs

514-718-8440
819-631-1010

admin@inspection-eb.com
www.inspection-eb.com

Beneva le choix n° 1 pour votre syndicat de copropriété

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

Appelez-moi!

Yvan Montplaisir

Agent en assurance de dommages

Assurance France Sauvé inc.*

Agence en assurance de dommages

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

* Partenaire autorisé de Beneva inc., agence en assurance de dommages, distributeur autorisé de La Capitale assurances générales inc. © 2022 Beneva. Tous droits réservés.

^{MD}Le nom et le logo Beneva sont des marques de commerce déposées et utilisées sous licence.



Partenaire
autorisé

beneva

EXIGER UNE ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE DÉTAILLÉE ET RIGOREUSE

La loi 16 oblige dorénavant les syndicats à réaliser une étude du fonds de prévoyance. L'article 39 de cette loi stipule que : « Tous les cinq ans, le syndicat doit obtenir une étude du fonds de prévoyance établissant les sommes nécessaires pour que ce fonds soit suffisant pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et de remplacement des parties communes. Les sommes à verser au fonds de prévoyance sont fixées sur la base des recommandations formulées à l'étude du fonds et en tenant compte de l'évolution de la copropriété, notamment des montants disponibles au fonds de prévoyance. »

Les études du fonds de prévoyance révèlent très souvent des pertes de chaleur et des fuites d'air qu'un œil averti remarque immédiatement. Jean Trépanier, qui a fondé son entreprise E.G.C.C. en 1997, confie retrouver dans de telles études les mêmes problèmes que ceux observés dans les inspections préreception - des problèmes qui n'avaient jamais été décelés ou jamais corrigés. « J'ai découvert des entretoits qui n'avaient jamais été ouverts. Je pouvais monter et mettre mes pieds sur le colombage alors qu'il aurait dû y avoir au moins le double d'isolant. Dans 90 % des cas, l'isolant est mal placé. Ou encore, l'accès au toit ou les conduites ne sont carrément pas isolés. C'est comme si vous n'isoliez pas une porte! » raconte-t-il.

Patrick Gautreau renchérit : « L'étude du fonds de prévoyance vise à inspecter les composantes observables. Toutes les composantes observables. C'est une chance unique pour les syndicats de copropriété de faire un inventaire complet, rigoureux et détaillé de l'état de leur bien immobilier et de régler des problèmes qui ne se sont pas encore déclarés. Avant l'étude du fonds de prévoyance, afin d'y intégrer les coûts des travaux nécessaires, faites appel à un professionnel du bâtiment pour réaliser des expertises particulières si des problèmes sont décelés lors de l'inspection. Comme ça, on met tout ce qu'on peut



Qui peut faire une inspection?

Une personne professionnelle du bâtiment qui est architecte, ingénieure ou technologue, membre d'un ordre professionnel et qui possède une formation dans le domaine du génie ou de la construction.

C'est ce qu'on peut lire sur le formulaire d'inspection préreception de constructions neuves de la GCR. Ce sont les seules personnes professionnelles habilitées à procéder à ce type d'inspection. Il en est de même pour les inspections préalables à l'étude du fonds de prévoyance.

dans le prévisible et on procède à une planification sur plusieurs années. »

Avec toutes ces informations en main, vous disposerez d'un plan d'action en gradation ciblant les améliorations et les remplacements à faire ainsi que l'ordre dans lequel procéder à ces travaux afin de réduire les coûts et les inconvénients et d'augmenter la valeur de chaque dollar investi. Votre étude du fonds de prévoyance sera excellente. Vous pourrez aussi mettre à jour votre carnet d'entretien.

COMPRENDRE LE BÂTIMENT COMME UN SYSTÈME DYNAMIQUE

« Selon les époques, les bâtiments ont des caractéristiques spécifiques qu'il faut connaître et comprendre. On ne peut pas approcher de la même manière un multiplex des années 1950, un bâtiment patrimonial converti et une tour des années 1990, par exemple. Avant d'agir, il faut bien étudier les structures pour ne pas poser des actions qui pourraient être destructives. Un bâtiment est un système

CHRONIQUE BÂTIMENT
LES PERTES DE CHALEUR ET LES FUITES
D'AIR PEUVENT DONNER FROID
DANS LE DOS

dynamique dont les composantes agissent ensemble comme un tout », fait valoir Patrick Gautreau, président et directeur technique de Nivoex, une entreprise implantée partout au Québec, spécialisée en inspections et expertises pour les copropriétés.

La circulation d'air dans un bâtiment est normale, et même souhaitable lorsqu'elle est contrôlée. Les bâtiments complètement étanches génèrent une panoplie de problèmes allant de la condensation à la moisissure en passant par une piètre qualité d'air pouvant causer des problèmes respiratoires à ses occupants. « Aujourd'hui, la norme de changements d'air par heure signifie que le volume d'air de l'habitation sera renouvelé de manière normale sans générer d'inconfort. Une construction trop étanche peut littéralement étouffer un bâtiment, comme s'il avait un sac sur la tête! Par exemple, remplacer les fenêtres de certains types de bâtiments par des fenêtres hyper performantes peut causer encore plus de problèmes d'humidité et donc de la condensation et de la moisissure », explique le technologue professionnel en architecture qui possède plus de 25 ans d'expertise en bâtiment. Tout est une question d'équilibre et c'est là que le doigté des experts et technologues professionnels certifiés est crucial.

Si ces conseils dépassent les simples astuces pour détecter les pertes de chaleur et y remédier, ils vous outillent comme administrateurs et gestionnaires afin de remplir votre mission d'assurer l'intégrité de votre immeuble. Vous en préserverez la valeur et votre diligence peut même contribuer à la faire augmenter. Vous démontrez aussi votre volonté de prévoir les travaux (qui dérangent parfois) et les cotisations spéciales (qui dérangent toujours). En effet, rendre les bâtiments plus conformes aux normes et aux exigences d'aujourd'hui, en évitant le plus possible les mauvaises surprises, est un travail rigoureux... et rentable. □

INFORMATIONS
COMPLÉMENTAIRES

- Consultez les guides ÉduCondo du RGCQ : <https://fr.rgcq.org/guides-educondo/>
Le projet de loi 16 en un coup d'œil
et le *Guide du nouveau propriétaire*
- Guide *Emprisonnons la chaleur!* de l'Office de l'efficacité énergétique de Ressources naturelles Canada : <http://bit.ly/emprisonnonslachaleur>
- Site Internet de la Régie du bâtiment du Québec
 - Page sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs : <http://bit.ly/rbq-residentielneuf>
 - Détails des garanties applicables et délais : <http://bit.ly/rbq-garantiesapplicable>

NCV 30ans

Les experts en nettoyage
de conduits de ventilation

Le meilleur savoir-faire;
les meilleurs experts!

Marie-Claude Côté

Directrice administrative
et copropriétaire



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



RBQ-8109-4518-48

NiVOEX

EXPERT EN BÂTIMENT
ET DE LA COPROPRÉTIÉ

Inspection - Expertise légale
Carnet d'entretien - Fonds de prévoyance
Préréception - partie commune



AGRÉE
RGCQ
FONDS DE
PRÉVOYANCE

Sans frais : 1-855-595-1265
nivoex.com



LA SOLUTION DIGITALE

pour les Assemblées Générales



UNE PLATEFORME WEB GLOBALE



3 MODES DE PARTICIPATION
VIRTUEL - MIXTE (HYBRIDE) - PRÉSENTIEL



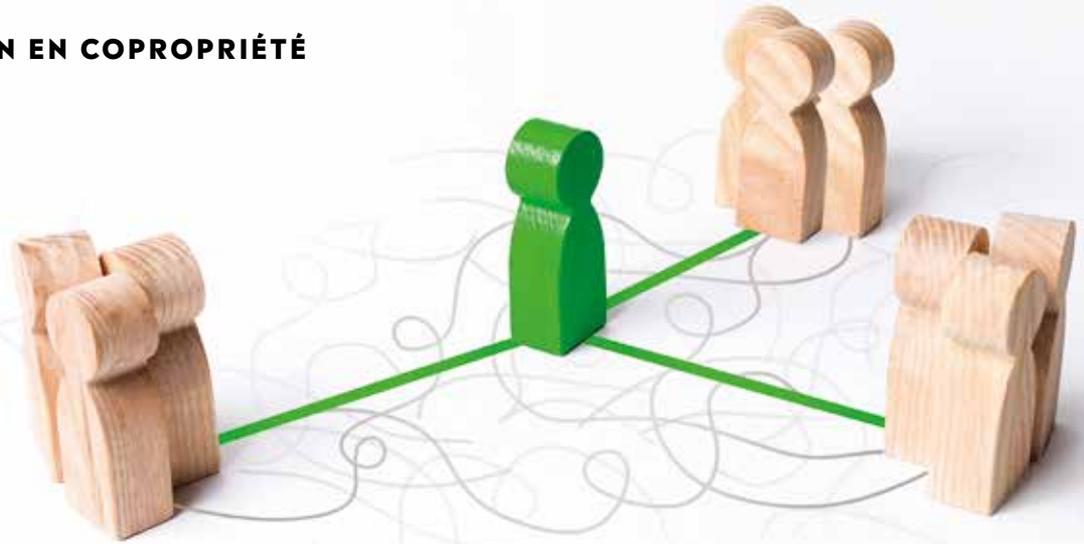
SOLUTION SÉCURISÉE

1 514 600.2006
info@ag-connect.ca
ag-connect.ca

APPROUVÉ
PLUS DE 3500
ASSEMBLÉES réalisées et
222 000 copropriétaires

Suivez-nous !





Régler les conflits en copropriété avec rapidité, efficacité, simplicité et à un coût abordable est possible.

C'est la promesse du tout nouveau Centre de médiation et d'arbitrage en copropriété.

Depuis quelques années, et particulièrement depuis le début de la pandémie, les délais d'attente dans le système de la justice s'allongent considérablement. Cet engorgement des tribunaux est accru par la judiciarisation de causes qui pourraient être réglées hors cour ainsi que par le manque de main-d'œuvre et de ressources. Cette crise affecte le monde de la copropriété de plein fouet. Voilà le problème d'envergure auquel promet de remédier le Centre de médiation et d'arbitrage en copropriété (CMAC) lancé le 1^{er} novembre dernier à l'occasion d'une présentation ayant rassemblé plus de 400 personnes de manière virtuelle.

LE CMAC : RAPIDITÉ, ACCÈS, EFFICACITÉ ET SIMPLICITÉ

Les délais d'accès à la justice pour régler des conflits en lien avec l'interprétation et l'application de la déclaration de copropriété ont des conséquences majeures : frais d'avocats élevés, climat tendu, cristallisation de la position des parties, relations de bon voisinage compromises, stress et anxiété, etc. « Toutes les parties cohabitant dans la copropriété vont en être affectées : tout d'abord les parties elles-mêmes, mais également tous les autres copropriétaires. Ces personnes continuent de se côtoyer : elles se croisent dans l'ascenseur, dans le lobby, au courrier, lors des assemblées. Les dommages humains et les impacts psychologiques peuvent s'avérer importants, surtout lorsqu'il faut attendre 2-3 ans, voire plus, avant de pouvoir être entendus par le tribunal », raconte l'instigatrice du projet, M^e Stefania Chianetta, avocate dirigeante de Chianetta Avocats, médiatrice et arbitre accréditée.

Des avocats d'expérience venant de tous les cabinets reconnus en droit de la copropriété ont choisi d'unir leurs forces et leurs idées pour s'attaquer à ces problèmes d'envergure. « Nous croyons qu'il est possible de faire les choses autrement : rapidité, facilité, abordabilité, dans l'intérêt de tous les copropriétaires et syndicats de copropriété. Nous avons décidé de modifier nos façons de pratiquer, de faire partie de la solution et d'aider à désengorger le système judiciaire traditionnel tel que nous le connaissons. Et c'est exactement ce à quoi vient répondre le CMAC », expliquait, à l'occasion du lancement du CMAC, celle qui en a été choisie comme présidente par ses pairs, M^e Stefania Chianetta.

LA MÉDIATION ET L'ARBITRAGE POUR ÉVITER DES POURSUITES JUDICIAIRES

Si la déclaration de copropriété peut être source de conflits en raison de son interprétation, elle peut également porter en elle une piste de solution permettant souvent d'éviter l'escalade. L'obligation des parties de recourir d'abord à un mode alternatif de résolution de conflits, aussi appelé modes privés de prévention et de règlement des différends, se voit de plus en plus inscrite dans des clauses de médiation (obligeant le recours à la médiation) et des clauses compromissoires (obligeant le recours à l'arbitrage).



MÉDIATION EN COPROPRIÉTÉ

Cette approche est inspirée de l'article 1 du *Code de procédure civile* qui stipule que « les parties doivent considérer le recours aux modes privés de prévention et de règlement de leur différend avant de s'adresser aux tribunaux ».

Lorsque la déclaration de copropriété ne possède pas de clause compromissoire ou de clause de médiation, le recours à un médiateur ou à un arbitre est volontaire. Les deux parties doivent donc accepter mutuellement de s'engager dans une telle démarche, ce qui n'est pas évident lorsque ces dernières sont en conflit plus ou moins ouvert. Sur entente s'en suit alors la valse périlleuse du choix du médiateur ou de l'arbitre. Et c'est là que le Centre de médiation et d'arbitrage en copropriété a beaucoup à offrir.

« Ce que veulent les gens, c'est une solution. Ce n'est pas d'aller en cour. Souvent, les gens ne se parlent pas, mais surtout ne s'écoutent plus. Le Centre de médiation et d'arbitrage en copropriété est là pour les accompagner, parfois hors des sentiers battus, toujours hors cour, pour accélérer la résolution et éviter que les situations ne s'enveniment inutilement. S'assurer de bénéficier des services d'un tiers neutre, impartial et indépendant, avocat ou notaire, médiateur ou arbitre accrédité, expert de la copropriété, constitue un gage de réussite », explique M^e Michel Paradis, avocat associé du Groupe TJC et président du RGCQ - section Québec.

« Le **rôle du médiateur** est de trouver des pistes de solutions innovantes, auxquelles les parties n'ont pas pensé. Le **rôle de l'arbitre** est de trancher le différend lorsque les parties ne s'entendent pas. Les médiateurs et arbitres accrédités et spécialisés en copropriété connaissent de manière approfondie la loi et la jurisprudence sur la copropriété, comme les succès et les échecs en résolution de conflits ici et ailleurs. Ils connaissent les règles, les instances, les intervenants. Ce bagage précieux de savoirs et d'expériences est un atout inestimable pour les copropriétaires et les syndicats qui veulent rapidement dénouer des impasses », poursuit l'avocat d'expérience dont la vision est guidée par l'idée qu'il faille « oser négocier la paix et non alimenter le conflit ».

COMMENT ÇA FONCTIONNE?

Les services sont accessibles partout au Québec, en personne ou en visioconférence. Toutes les demandes de médiation et d'arbitrage se font en ligne, sur le site Internet du CMAC. La demande peut être particulière ou conjointe.

Dans le cas d'une demande particulière, la personne qui fait la demande n'a pas besoin d'avoir préalablement obtenu l'accord de l'autre partie. À la suite de sa demande, toutes les parties recevront un « avis de médiation » ou un « avis d'arbitrage » et disposeront de 72 heures ouvrables pour répondre à la demande. Une réponse positive déclenche le processus et un médiateur ou un arbitre est alors assigné par le CMAC.

On parle de demande conjointe lorsque les parties se sont préalablement entendues pour aller en médiation ou en arbitrage, ou lorsqu'elles y sont tenues en vertu d'une clause de médiation ou d'une clause compromissoire inscrite à leur déclaration de copropriété.

En médiation, les parties se partagent les frais également. Il en est de même en arbitrage, mais l'arbitre pourrait choisir de les répartir autrement dans sa décision. Soucieux de rendre les services du CMAC accessibles et abordables pour tous les copropriétaires et syndicats de copropriétaires du

Québec, les membres du CMAC ont accepté de réduire leurs taux habituels pour garantir un taux horaire préférentiel à toute la clientèle du CMAC de 285 \$. Puisque les frais sont partagés entre les parties, il s'agit concrètement d'un taux horaire de 142,50 \$ par partie, ou moins si le conflit oppose plus de deux parties. □

Une décision arbitrale est une décision finale et sans appel. Elle peut être homologuée afin de valoir comme un jugement d'un tribunal et être exécutée en cas d'inexécution par une des parties.



BON À SAVOIR

Comme il s'agit de déclaration de copropriété, les clauses compromissoires s'appliquent aussi entre les syndicats de copropriétaires, par exemple dans le cas des copropriétés horizontales (par phases) dotées de plusieurs syndicats et de plusieurs déclarations de copropriété.



ATTENTION!

Les tiers ne sont pas liés par les clauses compromissoires des déclarations de copropriété. Ainsi, en principe du moins, les assureurs, entrepreneurs et autres fournisseurs externes ne sont pas tenus de se soumettre à la médiation et/ou l'arbitrage obligatoire, mais peuvent choisir d'y participer volontairement.



ALLEZ-Y!

Pour toute information ou pour faire une demande, rendez-vous sur le site Web du CMAC au <https://www.cmac-quebec.ca>.

Nettoyage de conduits de ventilation

Climatiseur mural | Échangeur d'air | Conduit de sècheuse



Gestionnaire

Vous voulez que vos copropriétaires soient heureux et aient la tranquillité d'esprit.

VentekAir vous propose une approche unique, spécialement conçue pour les copropriétés.

Un service fluide
surtout sans tracas
et sans dérangement.

514 424-6195

Sylvain Peratsakis,
Co-Fondateur



RESPIREZ PROPRE

Air sain | Environnement sain



5,0 ★★★★★ 176 avis Google

L'expertise de VentekAir auprès des syndicats de copropriétés surpasseront vos attentes. **Satisfaction garantie.**

VentekAir Solution Inc.

www.VentekAir.com



**COPROPRIÉTAIRES
SOUS CURATELLE**

**MODERNISATION ET
SIMPLIFICATION DES MESURES
DE PROTECTION PRÉVUES PAR
LE CURATEUR PUBLIC**

Y A-T-IL UN IMPACT SUR LA VIE DE CONDO?



En tant que copropriétaire, gestionnaire ou administrateur d'une copropriété, participer activement à la vie démocratique en condo, notamment lors de réunions ou d'assemblées, fait partie des droits et devoirs de chacun et chacune.

À l'occasion, la vie apporte son lot de surprises... Et souvent, il arrive qu'un ou plusieurs copropriétaires ne puissent pas assister aux réunions pour diverses raisons. Parmi celles-ci, notons entre autres le fait qu'ils peuvent être absents ou malades le jour de la réunion, se retrouver dans une situation de vulnérabilité ou éprouver une difficulté... voire faire face à une perte d'autonomie.

Les personnes vulnérables peuvent maintenant être plus facilement accompagnées et demander de l'aide pour prendre des décisions ou gérer leurs biens selon les circonstances. La législation québécoise prévoit d'ailleurs, par l'intermédiaire du Curateur public, différentes mesures pour bien protéger les personnes en situation de vulnérabilité.

À cet égard, la *Loi visant à mieux protéger les personnes en situation de vulnérabilité*, adoptée le 2 juin 2020, est entrée en vigueur le 1^{er} novembre dernier. Cette loi vise à remettre les personnes vulnérables au cœur du processus de protection et à le simplifier. Mais quels sont les principaux changements de ce dispositif de protection? A-t-il un impact sur la vie et la gestion en copropriété?

Que ce soit pour un proche, un voisin de condo ou simplement pour être au fait en tant que gestionnaire ou administrateur, *Condoliation* propose un survol des derniers changements législatifs de cette loi, ainsi que certaines considérations relatives à la gestion de copropriété, en particulier la participation et la représentation des copropriétaires aux assemblées, la procuration et le droit de vote.

LOI VISANT À MIEUX PROTÉGER LES PERSONNES EN SITUATION DE VULNÉRABILITÉ

Plusieurs nouveautés ont été introduites avec la modernisation de cette loi, laquelle datait déjà d'une trentaine d'années. La protection et l'accompagnement sont dorénavant mieux adaptés à chaque situation, et le dispositif de protection des personnes en situation de vulnérabilité a été actualisé pour répondre davantage à leurs besoins ainsi qu'à ceux de leurs proches. Avant le 1^{er} novembre 2022, il existait trois régimes de protection, dépendamment du degré d'incapacité de la personne concernée (personne majeure) :

1. **Le conseiller au majeur** : pour la personne majeure qui est généralement apte, mais qui a besoin d'être aidée ou conseillée pour certains actes d'administration de son patrimoine.
2. **La tutelle** : pour la personne généralement inapte si son inaptitude est partielle ou temporaire.
3. **La curatelle** : pour la personne dont l'inaptitude est totale et permanente.

Depuis le 1^{er} novembre 2022, avec les modifications apportées par la nouvelle loi et la simplification des mesures de protection, le législateur a fait disparaître les conseillers au majeur et les curateurs; il ne reste que des tuteurs. La curatelle est donc abolie, et les curatelles actuelles seront converties en tutelles.

QUEL LIEN AVEC LA VIE DE CONDO?

Un copropriétaire sous un des régimes de protection mentionnés n'en demeure pas moins partie intégrante et active de la vie en copropriété, et conserve ses droits et devoirs. Ainsi, l'impact potentiel principal sur la vie en copropriété sera qu'il pourra être représenté par procuration par la personne de son choix. Son absence ou le fait qu'un mandataire ne soit pas désigné pourrait empêcher d'obtenir le quorum requis et, en conséquence, la tenue même de l'assemblée.

L'article 350 du *Code civil du Québec* prévoit d'ailleurs le droit d'être représenté : « Un membre peut se faire représenter à une assemblée s'il donne un mandat écrit à cet effet. » Qu'il soit ou non sous un régime de protection.

Le copropriétaire peut donc être représenté par un mandataire à l'aide d'un document écrit (procuration), et cette personne mandatée pourra alors voter en son nom.

Le copropriétaire doit donc signer une procuration que son mandataire présentera avant le début de la séance, généralement au moment de la signature de la feuille des présences; elle y sera du reste annexée pour permettre une vérification ultérieure au besoin. À noter : un mandataire a le droit de voter, appuyer, proposer et même prendre la parole. Un copropriétaire peut ainsi exercer son droit de vote en se faisant représenter. À retenir également que le copropriétaire peut, à l'avance, déterminer les questions ou points spécifiques sur lesquels son mandataire peut voter, ou lui donner le pouvoir de voter sur tous les points inscrits à l'ordre du jour.

Principaux changements

- La **tutelle** sera désormais modulable en fonction des capacités de la personne, lui permettant d'accomplir les actes qu'elle pourra faire seule.
- Le **mandat de protection**, document par lequel une personne exprime ses volontés et désigne une ou plusieurs personnes pour prendre soin d'elle et de ses biens en cas d'inaptitude, devient encore plus sécuritaire avec l'ajout d'un inventaire et d'une reddition de comptes.
- La nouvelle **mesure d'assistance** permet à une personne qui vit une difficulté de choisir et d'être aidée par un ou deux assistants pour prendre des décisions, gérer ses biens, ou l'aider dans ses communications et démarches auprès de différents tiers.
- La **représentation temporaire** permettra de désigner temporairement une personne pour accomplir un acte précis au nom d'une personne majeure inapte, ce qui évite ainsi d'ouvrir une tutelle. La représentation temporaire prend fin une fois que l'acte est accompli.

Votre solution en gestion immobilière.

Services de gestion immobilière dans le Grand-Montréal, sur la Rive-Sud et la Rive-Nord.

Service urgence 24/7

Service personnalisé

Disponibilité

562 av. Notre-Dame, Saint-Lambert, QC J4P 2K7



Gestion de copropriété, locatif, commercial



Sans frais
1 855-619-6174

Grand-Montréal
450 619-6174



Courriel
info@immoplex.com



Site internet
www.immoplex.com

COPROPRIÉTAIRES SOUS CURATELLE

Si la procuration est conforme, le syndicat se doit de l'accepter. Il convient de préciser que les pouvoirs du mandataire ne s'étendent pas seulement à ce qui est énoncé dans la procuration, mais aussi à ce qui peut en être déduit.

En parallèle, il est également important que le président d'assemblée s'assure que les procurations sont correctement préparées. Il doit donc être en mesure de vérifier que la personne qui donne une procuration est bien un copropriétaire et, à cette fin, doit avoir accès à un registre des copropriétaires à jour.

Avec une population vieillissante, il ne serait pas exceptionnel qu'un proche, un voisin de condo, ou une autre personne de votre entourage perde progressivement son autonomie, soit plus vulnérable ou doive avoir recours à un régime de protection. Bien que protéger les personnes en situation de vulnérabilité puisse relever de l'État, ou être la responsabilité de la famille et des proches, rien n'empêche que l'administration d'une copropriété soit confrontée à une situation où il faudra peut-être intervenir directement. □

Beaucoup de copropriétaires vivent dans l'anonymat, et c'est bien sûr leur plein droit. Mais dans certaines circonstances, il ne fait aucun doute que les administrateurs - et les copropriétaires - gagneraient à mieux connaître leurs voisins. Que font-ils dans la vie? Ont-ils des problèmes particuliers? Voilà quelques questions importantes que peut se poser un administrateur. En particulier s'il y a des aînés qui vivent dans l'immeuble!

Pour de plus amples renseignements sur la Loi visant à mieux protéger les personnes en situation de vulnérabilité, consultez le site Web du Curateur public au www.curateur.gouv.qc.ca. Si vous avez d'autres questions quant aux changements apportés, n'hésitez pas non plus à communiquer avec un notaire.



PORTES et FENÊTRES

LA SOLUTION CLÉ EN MAIN

pour tous vos travaux de restauration et de réparation de **PORTES et FENÊTRES**



 **REPLACEMENT DE VITRES THERMOS**

 **COUPE-FROIDS ET MÉCANISMES**

 **CALFEUTRAGE**

 **INSERTION DE PORTES ET VITRAUX**

 **RÉPARATION DE RAMPES DE VERRE**

 **INSTALLATION ET REMPLACEMENT DE MIROIRS**

Gestion de projets avec échéanciers
Respect des budgets établis
Présentation des services aux administrateurs et gestionnaires
Inventaire complet des travaux à effectuer sur la bâtisse
Plus de 20 ans d'expérience



1 888 668-0880 | RBQ 5590-6192-01 | info@bascoworld.com | bascoworld.com | membre 

DES OUTILS
DE RÉFÉRENCE
À SE PROCURER!

LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ ET LEUR RECOUVREMENT

2^e édition - **MISE À JOUR**

Les charges communes sont essentielles au bon fonctionnement de tout syndicat de copropriété et à l'accomplissement de ses objets et responsabilités.

Leur fixation et leur recouvrement sont ainsi deux enjeux primordiaux qui doivent être maîtrisés par les praticiens du droit de la copropriété divisée.

Outil clé des praticiens du droit de la copropriété depuis sa parution initiale en 2011, cette seconde édition revue et mise à jour reflète les développements législatifs et jurisprudentiels survenus en la matière au courant de la dernière décennie.



NOUVEAU



GUIDE DE LA RÉGLEMENTATION EN COPROPRIÉTÉ DIVISÉE

Les juristes émérites, M^e Christine Gagnon et M^e Yves Papineau, sont les auteurs. Le «*Guide de la réglementation en copropriété divisée*» fait un tour d'horizon de toutes les questions qui concernent ce délicat sujet. Il est destiné autant aux dirigeants des syndicats, administrateurs et gestionnaires, aux copropriétaires, aux promoteurs, qu'aux avocats et notaires. L'ouvrage permettra d'accompagner le lecteur dans la détermination de la nouvelle réglementation et sa rédaction, mais également dans son analyse et son application.

Les auteurs



M^e Maxime
Laflamme-Leblond
avocat



M^e Yves
Papineau
avocat



M^e Christine
Gagnon
notaire

Disponible chez Wilson & Lafleur - www.wilsonlafleur.com

AFFAIRES ET ACQUISITIONS – COPROPRIÉTÉ – LITIGE CIVIL, COMMERCIAL ET FAMILIAL – DROIT DU TRAVAIL
FINANCEMENT – TECHNOLOGIES – DROIT COMMERCIAL – COMMUNICATIONS ET MARKETING – SUCCESSIONS
IMMOBILIER ET CONSTRUCTION – PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE – PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS
VIE PRIVÉE ET ACCÈS À L'INFORMATION

 (514) 842-8891

 <https://www.ljt.ca>

 ljt_avocats_lawyers

 LJT Avocats Lawyers

BFL CANADA

Protection Condo

PROGRAMME D'ASSURANCE DE COPROPRIÉTÉS

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

**POUR PLUS DE AMPLES
RENSEIGNEMENTS,
COMMUNIQUEZ AVEC :**



Patrick Beauvais

Courtier en assurance de dommages
Vice-président, directeur d'unité – Immobilier Québec
T. 514 904-4434
pbeauvais@bflcanada.ca



Dossier

PROJETS COMMUNAUTAIRES EN COPROPRIÉTÉ

De petits gestes pour une grande différence

OU COMMENT FAÇONNER
UNE VISION COMMUNE
DE LA VIE EN COMMUNAUTÉ

Beaucoup de personnes croient encore
que toutes les copropriétés
se ressemblent.

Une copropriété peut être divisée ou indivise, de petite, moyenne ou grande taille, implantée en milieu urbain, semi-urbain ou rural, en autogestion ou administrée par un gestionnaire externe, etc. La destination de l'immeuble influence aussi son cachet, tout comme son âge et son style architectural, pour ne nommer que ces facteurs.

Dossier

PROJETS COMMUNAUTAIRES EN COPROPRIÉTÉ



CONSULTEK

EXPERT - CONSEIL

Fernand Lemay T.P.

Science du bâtiment

consultek@cgocable.ca

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

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

assurances | services financiers
inversa

claud.paquette@inversa.com
450-781-6560 # 257

Claude Paquette

courtier en assurance de dommages
et conseiller en sécurité financière

- ▶ Assurance des entreprises
- ▶ Assurance auto et habitation
- ▶ Certificat en gestion de copropriété
- ▶ Protection de patrimoine
- ▶ Cyberrisque



GRUPE CONSEIL

Tapama

INC.

GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS

● Bureau 450.635.9082
● Télécopieur 450.396.9082
● Courriel info@tapama.ca

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

L'EXPÉRIENCE FAIT LA DIFFÉRENCE

Toitures PME inc.

Résidentiel / Commercial / Industriel

450 430-3663 | 1 877 304-3660 | www.toiturespme.com

DE PETITS GESTES POUR UNE GRANDE DIFFÉRENCE

Certes, l'ensemble des copropriétés sont soumises aux mêmes obligations et font face, en somme, aux mêmes défis. Pourtant, chaque copropriété se caractérise surtout par la combinaison de sa vision et de ses projets, par sa propre vie communautaire, l'activité de son syndicat et l'implication de ses membres.

Au fil du temps, les types de copropriétés et le profil des copropriétaires se sont diversifiés. Le modèle de la copropriété idéale et le rêve de la vie communautaire renouvelée se sont imposés comme le fil conducteur de ce mode de vie en communauté. Avec une dose d'effort, de motivation et d'accompagnement, des rêves peuvent devenir réalité.

CHANGER LE MONDE, UN GESTE À LA FOIS

Depuis le début de la pandémie, la vie et les projets communautaires explosent dans les copropriétés. Surprenant? Pas tellement. Isolés chacun chez soi en raison des restrictions générales et de la fermeture des installations communes, beaucoup de copropriétaires ont voulu (re)prendre possession de leur environnement, trouver de nouvelles manières de s'ouvrir à leurs voisins pour tisser des liens et se serrer les coudes pour aider celles et ceux dans le besoin ou simplement briser la solitude.

C'est ainsi que des milieux de vie appréciés sont devenus d'autant plus stimulants et enrichissants, tout en contribuant à consolider la valeur des copropriétés sur un marché immobilier en resserrement. Il n'y a donc que de bonnes raisons de mettre sur pied des projets communautaires dans une copropriété!

Les copropriétés du Québec sont la toile de dizaines de projets porteurs, rassembleurs et innovants visant à améliorer la qualité de vie et l'environnement des copropriétaires tout en créant des liens durables entre eux. Laissez-vous inspirer par ces portraits de projets qui placent l'action communautaire au cœur de la vie en copropriété.



Conseils pour la réussite de projets communautaires en copropriété

1. Déterminez les sphères d'action communautaire en collaboration avec le syndicat de copropriétaires :

- a. Soumettez votre idée au conseil d'administration et décidez ensemble si le projet doit relever de celui-ci, d'un de ses sous-comités ou s'il doit être mené de manière autonome,
- b. Assurez-vous de ne pas intervenir dans les champs d'action de l'administration et de la gestion, à moins que des administrateurs participent activement et au nom du conseil d'administration,
- c. Établissez des lignes directrices ou notez le résultat des discussions dans un extrait de procès-verbal. Travailler simplement et avec transparence est la clé.

2. Créez une équipe diversifiée de bénévoles.

Cette étape peut prendre du temps, mais est nécessaire et cruciale pour la suite des choses. Une seule personne ne peut pas porter les projets de toute une communauté à bout de bras. Si l'idée ne rassemble pas de bénévoles ou de participants, il faudrait peut-être penser à revoir le projet pour l'ajuster en consultant les copropriétaires ou le conseil d'administration :

- a. Cherchez des gens qui partagent votre vision. Cela ne veut pas dire, cependant, de ne chercher que des gens qui appuient vos opinions. Si l'harmonie et les bonnes relations sont essentielles, la complémentarité et la diversité le sont tout autant,
- b. Acceptez que votre idée évolue et que votre projet grandisse avec le temps. Sa force et sa longévité dépendent de l'adhésion et de l'engagement des copropriétaires,
- c. La collégialité, l'ouverture, l'écoute et la flexibilité sont des principes clés pour assurer des relations harmonieuses au sein de votre équipe et donc pour réaliser vos projets.

3. Trouvez un équilibre entre votre implication dans les projets communautaires et votre vie privée.

En communauté, la ligne peut parfois être mince, mais l'établir et la (faire) respecter est fondamental à la réussite des projets, à votre santé et au maintien de relations harmonieuses au sein de la copropriété.

4. Communiquez régulièrement avec les copropriétaires pour convenir d'une boucle de rétroaction efficace et ainsi recruter davantage de bénévoles.

Vos intentions, vos objectifs, vos besoins et les leurs, ou encore les activités à venir sont autant de sujets sur lesquels vous pouvez engager la conversation.

5. Faites appel aux copropriétaires selon leurs champs d'intérêt et leur disponibilité.

Si la plupart d'entre eux ne souhaitent pas s'impliquer de manière récurrente sur un comité, plusieurs pourraient vouloir prendre part à des activités spécifiques, d'une durée courte et déterminée, sans responsabilité décisionnelle ou financière. Ils seront aussi à l'aise de se manifester s'ils le désirent. Bref, certains pourraient vouloir donner un coup de main à leur convenance, et ces petits gestes font souvent une grande différence! ▣



Un club social pas comme les autres!

Après le Japon et la Corée du Sud, le Québec est une des sociétés qui vieillit le plus rapidement.

Heureusement, pour l'ensemble de la société québécoise, vieillesse n'est plus synonyme de passivité ou d'oisiveté, comme le rapportait déjà l'Institut national de santé publique du Québec (INSPQ) en 2008 dans son étude intitulée *La participation sociale des aînés dans une perspective de vieillissement en santé : réflexion critique appuyée sur une analyse documentaire*. On peut y lire : « Les conceptions de la vieillesse marquées du sceau du désengagement et de l'inactivité paraissent définitivement dépassées et des visions renouvelées de la retraite invitent à revisiter les significations et les possibilités de cette étape de la vie. [...] [Il est désormais normal] d'entrevoir le vieillissement comme étant porteur de significations denses sur les plans individuel et collectif. »

Les retraités d'aujourd'hui et de demain disposent d'une plus grande longévité et d'une meilleure santé que leurs prédécesseurs. Cette génération cherche de nouveaux moyens de s'impliquer dans sa communauté et de la façonner, notamment en partageant ses expériences de vie, en donnant de son temps et en allant à la rencontre d'autrui. Les générations suivantes emboîteront le pas.

Voilà exactement le besoin auquel M. Dan Brunet voulait répondre en 1990 lorsqu'il a fondé le Club social du Syndicat de copropriété Le Blackburn. « M. Brunet aimait beau-

coup rencontrer les gens. C'est pour cette raison qu'il a mis en place le Club social. Les résidents qui voulaient devenir membres devaient s'acquitter de leur carte de membre pour 2 \$ par année. Il y avait le souper d'ouverture et de fermeture de la saison, le cocktail du conseil d'administration, des repas communautaires, des jeux, des soirées dansantes, des cours de danse en ligne, et même des messes. Le Club social misait déjà beaucoup sur la reconnaissance des membres qui s'impliquent et participent le plus avec une remise de trophées, de plaques et de petits cadeaux pour souligner l'engagement », raconte M^{me} Dupont-Rousse, résidente de l'immeuble et membre du Club depuis plus de trente ans!

« Le Club social est maintenant ouvert à tous et l'adhésion est gratuite. Le budget annuel est octroyé par le conseil d'administration du syndicat duquel le Club est tou-

tefois indépendant. Les activités ont aussi évolué pour être dans l'air du temps », indique M^{me} Nicole Parker, présidente du comité du Club social. Par exemple, par souci d'inclusivité et de diversité, le Club social célèbre désormais le jour de la Femme et la Journée de l'homme plutôt que la fête des Mères et la fête des Pères puisque tous ne sont pas des parents.

Cette histoire inspirante se déroule en plein cœur de Gatineau, dans un immeuble en copropriété offrant des vues imprenables sur les rivières Gatineau et des Outaouais, sur le lac Leamy et son casino, ainsi que sur les collines situées au nord de la ville. Avec ses nombreuses installations et infrastructures communes, Le Blackburn est un immeuble de prestige qui marque le paysage depuis 1973. Au tournant des années 1990, les appartements locatifs sont transformés en copropriété.





Aujourd'hui, copropriétaires-résidents et locataires, de tous âges, composent chacun environ 50 % des résidents. Cette mixité se reflète au sein du Club social et en fait sa fierté. M^{me} Pauline Lacharité, trésorière du comité du Club social, raconte : « Les jeunes et moins jeunes se rassemblent pour jouer, se divertir, échanger, apprendre, cuisiner, célébrer ou bricoler. Nous avons aussi accès à des installations et des aires communes très agréables et diversifiées et nous en profitons amplement, à l'intérieur comme à l'extérieur. »

« La piscine, la salle d'entraînement, la grande salle communautaire, la bibliothèque commune et même le stationnement souterrain sont mis à profit dans l'organisation de nos activités. On joue souvent au mini-putt dans la salle communautaire! Nous nous réunissons tous les mercredis midi pour partager un repas barbecue et les samedis en soirée dans la cour arrière », ajoute pour sa part M. Jean-Baptiste Renaud, secrétaire du Club.

Le comité du Club social est toujours à l'affût des nouveautés et des suggestions des résidents, comme contribuer à revampier l'immeuble à coup de petits projets qui font du bien. Le jardin communautaire est un bon exemple de cette approche. « En 2021, j'ai demandé au syndicat si je pouvais utiliser une parcelle du terrain de la cour arrière pour jardiner, parce que ce passe-temps me manquait beaucoup en condo. Tout le monde a adoré l'idée et rapidement, d'autres copropriétaires se sont joints à moi, certains très expérimentés, d'autres là pour apprendre. Au cours du même été, la résidence de personnes âgées avec laquelle le Club organise des activités a offert un bac pour accommoder les personnes à mobilité réduite et celles qui éprouvent des difficultés à se pencher. Cette année, le conseil d'administration a donné deux bacs supplémentaires. M. Gaston Bujold, membre du comité du Club, s'est porté volontaire pour peindre le mobilier extérieur et les bacs de jardinage afin que tout soit plus harmonieux et plus invitant. Nous nous occupons ensemble aussi

de tout le travail physique nécessaire pour l'entretien du jardin et de la cour. Nous sommes même devenus de bons amis! » raconte M. Jean-Claude Gagnon, celui dont la petite demande a permis à toutes et tous de découvrir les bienfaits du jardinage communautaire. Organiser des sorties et offrir des activités physiques adaptées pour les personnes âgées à la copropriété, en collaboration avec une résidence pour retraités, comme des cours d'aquaforme, est une autre manière de s'ouvrir à la communauté.

« Il faut que le Club social soit convivial, dynamique et qu'il grandisse avec les copropriétaires. Nous voulons que Le Blackburn continue d'être un milieu de vie inclusif, communautaire et valorisant pour tous les résidents », complète M^{me} Mireille Albert, une des sept membres du comité du Club social. Avec M^{me} Céline Lepage, elle travaille activement à garder le Club vivant, innovant et de son temps. M. Gerry Groulx, pompier à la retraite, s'occupe quant à lui de la sécurité des activités.

INFILTRATION MONTREAL
DETECTION DE FLUX D'EAU

Détection d'infiltration d'eau

L'avantage Infiltration Montréal - Votre problème réglé rapidement

- 

Cause trouvée à 100%
Nous garantissons de trouver la source de l'infiltration.
Expertise et diagnostic fiables permettant des réparations ciblées.
- 

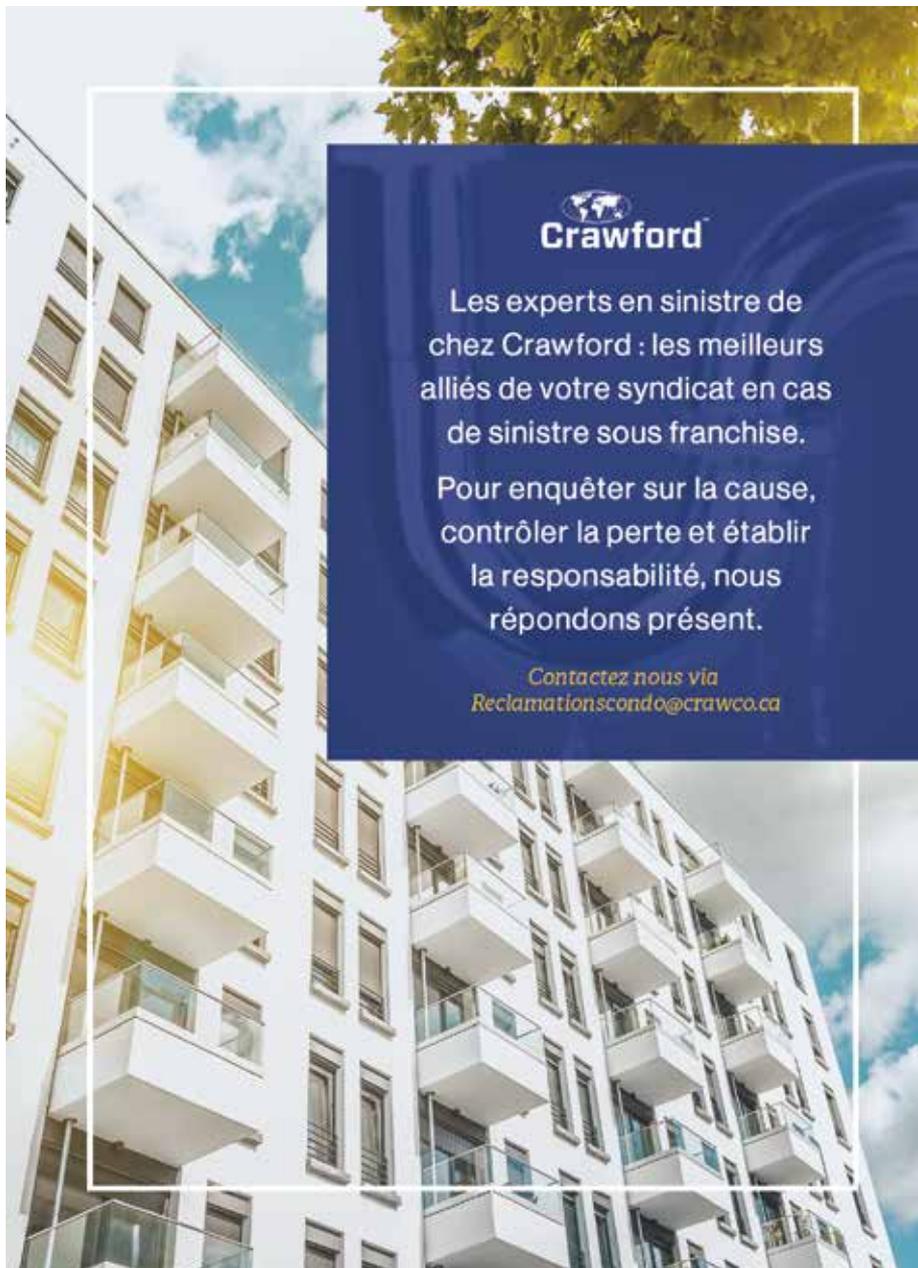
Sans Démolition
Nous trouvons la cause grâce à des instruments à la fine pointe de la technologie.
Aucune démolition dans 99% des cas.
- 

Tarif fixe
Service rapide et personnalisé avec un tarif fixe pour mieux contrôler vos coûts et limiter les mauvaises surprises.
Rapport détaillé fourni dans les 24-48h suivant l'intervention.

514 742 5933 | service@infiltrationmontreal.com | infiltrationmontreal.com

« Nous sommes chanceux, nous avons une équipe du tonnerre! Nous pouvons compter sur la collaboration enthousiaste du conseil d'administration, composé de M. Georges Godmaire, président, M. Louis-Philippe Binette, vice-président, M. Éric Beaumier, administrateur, M. Raymond Cléroux, administrateur, et de notre gestionnaire, Gestion DMNC. Notre but est de stimuler la vie sociale et communautaire au sein de notre copropriété et d'améliorer la qualité de vie de tous les résidents », résume M^{me} Parker.

Avec le 50^e anniversaire de construction de l'immeuble l'an prochain, le Club social du Blackburn est assurément sur la bonne voie. Parions que les festivités soulignant l'occasion seront mémorables! 



Club social intergénérationnel

Les étapes clés pour la réussite du projet

1. Identifier un besoin :

répondre à la demande des résidents qui voulaient apprendre à connaître leurs voisins, rester actifs, se rassembler et s'amuser sans avoir à se déplacer.

2. Trouver une solution :

créer un club social au sein de la copropriété pour profiter de ses installations et en faire un lieu de rassemblement communautaire.

3. S'organiser :

- a. Recruter des bénévoles aux profils diversifiés et complémentaires pour créer le comité,
- b. Établir des canaux de communication ouverts et transparents pour collaborer efficacement avec le conseil d'administration et le gestionnaire,
- c. Placer la bonne entente, le plaisir et les relations conviviales au cœur de l'action et du fonctionnement,
- d. Maximiser l'utilisation des infrastructures et installations de la copropriété, entre autres, en s'ouvrant à la communauté,
- e. Établir un budget et s'y tenir,
- f. Informer les copropriétaires et les encourager à participer.

4. Faire un suivi :

s'adapter aux besoins qui évoluent et aux suggestions des copropriétaires, être ouvert au changement et s'ajuster selon la rétroaction reçue.



Ne perdez plus de temps avec les loyers, les frais de condos et les paiements des fournisseurs

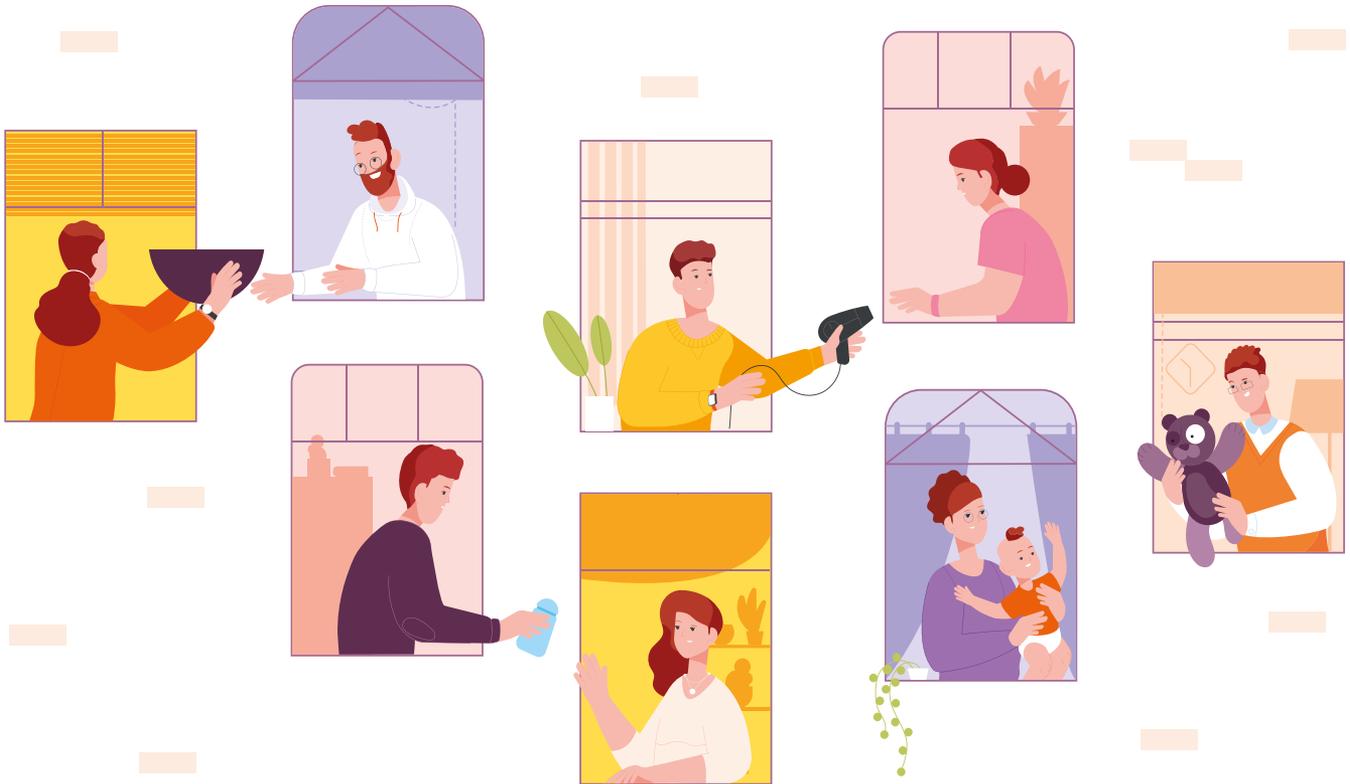
La première solution de paiement au service de l'immobilier au Québec depuis 15 ans

3 mois gratuits pour les membres du RGCQ
Inscrivez-vous sur notre site avec
le code promo : RGCQ22





Une vie communautaire riche ancrée dans le patrimoine local



Si les dernières années ont démontré à nouveau la capacité avérée des Québécoises et des Québécois à se serrer les coudes, la pandémie a également fait rejaillir le besoin de se rassembler et de créer des liens vrais et durables avec nos communautés d'appartenance.

Les copropriétaires sont chanceux puisqu'ils vivent au sein de communautés qui, lorsqu'elles ne sont pas déjà animées, n'attendent que d'être stimulées.

Il arrive aussi que ces communautés soient sises dans des lieux à l'histoire et à la beauté exceptionnelles. C'est le cas de la copropriété Les Cours de l'Amérique française, située sur la colline Parlementaire,

à Québec, dans un ancien couvent construit en 1942. L'édifice a été converti en 2010 pour créer une copropriété de 75 unités réparties sur 5 étages. La volonté de mettre en valeur ce patrimoine bâti et historique a animé les travaux de conversion et continue d'habiter les lieux et leurs occupants!

À la croisée de ces préoccupations, la première activité du Comité de vie communautaire (CVC), en avril 2020, a été un 5 à 7 virtuel au cours duquel a été présentée une entrevue avec une religieuse ayant vécu dans l'ancien couvent. Les membres du Comité voulaient répondre aux besoins de leurs voisins et voisines de sortir de l'isolement imposé par la pandémie au Québec, tout en mettant en valeur l'édifice magnifique qu'ils habitent ensemble.

Hélène Binette, l'instigatrice du comité de bénévoles composé de quatre femmes, décrit le projet : « Une communauté religieuse dynamique hébergeait dans cet édifice remarquable de jeunes femmes et on sait qu'il faisait bon y vivre. On sent l'histoire de l'édifice et l'énergie d'une communauté vibrante partout en ces lieux.

Ça fait 65 ans qu'on installe des chauffe-eau.



**On peut presque
dire que c'est nous
qui avons inventé
l'eau chaude.**

MEMBRES
RGCQ

Jusqu'à

100\$*

de rabais

Contactez notre équipe dédiée

1 877 326-0606, poste 4228

condo@hydrosolution.com

hydrosolution.com

* Obtenez ce rabais lors de nouvelles installations (minimum de 6) en location ou à l'achat d'un chauffe-eau de 40 ou 60 gallons. Sur les territoires desservis par HydroSolution seulement. HydroSolution peut modifier ou annuler cette offre sans préavis. Ne peut être jumelé à aucune autre offre.

**Hydro
Solution**

On fait tout le travail

UNE VIE COMMUNAUTAIRE RICHE ANCRÉE DANS LE PATRIMOINE LOCAL

C'est en partie ce qui a motivé la création du Comité de vie communautaire. Il faut dire également que la copropriété dispose d'une cour intérieure privée qui est une oasis de tranquillité en plein cœur de la ville. On y pensait déjà, mais il a fallu attendre avant d'en profiter tous ensemble. »

Les projets phares façonnent le milieu et stimulent les interactions entre les copropriétaires qui tissent des liens durables et des amitiés. Le groupe Facebook privé du Comité partage beaucoup d'informations utiles et ludiques tout en invitant à participer aux activités et à poser des petits gestes de changement :

1. Accueil des nouveaux résidents. Une trousse de bienvenue est accrochée à la porte des nouveaux résidents à leur arrivée à la copropriété. Rédigée par les membres du CVC qui ont mené toutes les recherches nécessaires, la trousse inclut un mot de bienvenue, le fonctionnement du Comité, un feuillet historique de l'édifice, une centaine d'adresses de commerces locaux avoisinants dans plusieurs secteurs d'activité, un document encourageant le recyclage (inévitables après un déménagement) et une carte géographique du quartier. Les bénévoles du Comité effectuent une visite de courtoisie dans les deux semaines qui suivent pour faire connaissance et répondre aux questions.

2. Événements communautaires. Tire d'érable sur la neige, épluchette de maïs, 5 à 7 en virtuel ou doublés de concerts dans la cour intérieure par beau temps et concours (balcon fleuri, décorations de Noël) égaient le quotidien des copropriétaires.

3. Entraide et partage de services et petits outils.

4. Pratiques écoresponsables. Recyclage de piles, capsules écologiques sur le groupe Facebook.

5. Soutien communautaire. Collecte de denrées et cadeaux de Noël pour un organisme communautaire local, croque-livres des copropriétaires.

6. Aménagement des aires communes. Une oasis de monarques orne le jardin de la cour intérieure, ses fleurs et son sanctuaire d'élevage rassemblent petits et grands. Une brigade d'arrosage et des hôtes qui hébergent les chrysalides en verrière miniature permettent à une dizaine de monarques d'éclore en toute sécurité chaque année. Les décorations saisonnières sont aussi réalisées par les bénévoles du Comité.

M^{me} Binette explique que prendre leur temps a été la meilleure approche pour mettre en place une vision ralliant les membres du conseil d'administration et les copropriétaires. « À l'automne 2019, j'ai approché le conseil d'administration en leur présentant

Comité de vie communautaire

Les étapes clés pour la réussite du projet :

- 1. Identifier un besoin :**
dynamiser et enrichir le quotidien des résidents, et valoriser le patrimoine de la copropriété.
- 2. Trouver une solution :**
créer un comité de vie communautaire avec pour objectif de rassembler les copropriétaires en plaçant le patrimoine au cœur des interactions et des activités.
- 3. S'organiser :**
 - a. Recruter des bénévoles aux profils diversifiés et complémentaires pour créer le comité,
 - b. Établir des lignes directrices et les sphères d'intervention pour collaborer efficacement avec le conseil d'administration,
 - c. Établir un budget et s'y tenir,
 - d. Informer les copropriétaires et les encourager à participer.
- 4. Faire un suivi :**
réajuster le tir au besoin, selon les apprentissages et la rétroaction reçue.

un projet de comité qui mettrait de la vie dans notre lieu de résidence exceptionnel. En discutant, nous avons pris le temps, ensemble, d'établir des lignes directrices, en s'entendant bien sûr pour que les actions du Comité n'interfèrent pas dans la gestion et l'administration qui sont sous la responsabilité du syndicat et des gestionnaires. Cette approche a été gagnante pour l'ensemble des copropriétaires. » Le projet d'accueil des nouveaux résidents, par exemple, a beaucoup plu au conseil d'administration qui y réfléchissait depuis un moment, sans avoir le temps ou les ressources pour le réaliser.

Dans la même lancée, elle s'avoue fière des résultats positifs et touchée par les commentaires encourageants des copropriétaires, qu'elle attribue en grande partie à la collégialité et à la complémentarité des quatre membres du Comité : « Nous avons dû faire preuve de beaucoup de créativité, la première année. Mais les résultats sont au rendez-vous et nous avons vite fait nos preuves. Nous nous faisons souvent dire que "la cour est encore plus belle et accueillante qu'avant!", "vos rassemblements sont agréables", "on sent qu'on fait partie d'une communauté bien vivante" ou encore "votre travail améliore notre qualité de vie ici". Ces témoignages sont notre paie et notre motivation. » 

Problèmes de fenêtres ?

Ne les remplacez pas !

Services

- Remise à neuf et **réparation** de tous types de portes et fenêtres
- Remplacement de **thermos** et **rampe de verre**
- Amélioration performance par **insertion** de thermos à la place de verre simple
- Recherche et correction de problème complexe de **l'enveloppe du bâtiment**
- Service spécialisé, solution et **expertise unique** (usinage pièce, impression 3D)

514 993-3333
groupefenestra.com
Montréal - Québec - Ottawa - Toronto

LE GROUPE 
FENESTRA
La fenestration réinventée

RBQ : 8203 2476-53



Quand les déchets des uns font le bonheur des autres

Qui ne connaît pas l'adage
*Quand les déchets des uns
font le bonheur des autres?*

La théorie des « 3 R » l'a mis en pratique au tournant des années 1970 dans le cadre de la création du jour de la Terre visant à sensibiliser le grand public à l'importance de la sauvegarde de l'environnement : *réduire, réutiliser et recycler* était à l'avant-garde. Alors perçue comme radicale, cette théorie a profondément changé le monde, et ses principes font désormais partie de notre quotidien. Le symbole des 3 R est d'ailleurs devenu le symbole universel des matières recyclables.

Cinquante ans plus tard, la crise climatique ne fait plus de doute. À l'image de l'ampleur de cette dernière, les concepts ont aussi évolué. Dans la mouvance du mode de vie « zéro déchet », les 3 R sont désormais au nombre de cinq :

1. Refuser les produits à usage unique et privilégier les achats sans emballage et sans déchet (comme le vrac);
2. Réduire sa consommation et choisir des biens durables;
3. Réutiliser (et réparer) tout ce qui peut l'être;
4. Recycler tout ce qui ne peut pas être réutilisé;
5. « Rendre à la terre », soit composter tous les déchets organiques.

Comme dans les années 1970, l'action citoyenne s'est avérée et demeure le plus puissant des leviers. Portés par des personnalités publiques, blogueurs et blogueuses, artistes, ou chefs cuisiniers et cuisinières, les principes du mode de vie « zéro déchet » font leur chemin dans la conscience collective. Par ailleurs, les politiques publiques et la réglementation, qu'elles soient fédérales, provinciales ou municipales, agissent avec de plus en plus de vigueur



pour encourager l'adoption de ces nouveaux comportements. À la croisée des chemins, les citoyens réalisent que chaque geste compte plus que jamais. C'est dans cet esprit que le syndicat de copropriétaires d'une des parties du Domaine Mont-Laval, à Laval, a pris les choses en main.

Grâce à l'initiative d'un des copropriétaires, la copropriété de 39 unités réparties sur 6 étages est dorénavant dotée d'un centre de dons d'articles de seconde main. Cet homme en avait assez de retrouver aux ordures des biens qui n'étaient pas encore arrivés en fin de vie utile - et qui pouvaient faire le bonheur d'autrui! Il s'est adressé au syndicat en proposant son idée de récupération communautaire et le conseil d'administration a pris la balle au bond.

Jeanne Cazabon, membre du conseil d'administration du Domaine Mont-Laval, explique en toute simplicité comment un petit projet peut faire une grande différence. « Un de nos membres, M. Gilles Goupil, a remarqué que, près de l'endroit où les gens déposent les gros déchets en vue de la collecte, plusieurs abandonnaient des objets pouvant facilement être réutilisés et encore utiles. Il a proposé au conseil d'administration de placer une table pour les recevoir et permettre à d'autres de se servir aisément, et nous avons accepté avec enthousiasme! »

Une telle initiative peut paraître simple, mais son succès au sein d'une copropriété dépend de la participation du syndicat et de bénévoles. « Il fallait surtout que quelqu'un accepte la responsabilité de s'occuper de la table de dons, poursuit M^{me} Cazabon. Un des administrateurs a accepté de s'en occuper. Les objets sont laissés 48 h, après quoi il les apporte à la boutique Renaissance,



ADIEU LES DÉGÂTS D'EAU!

La solution de protection contre les dégâts d'eau conçue pour les immeubles en copropriété

Contrôle global du bâtiment avec Sinopé Smart Systems

Gestion centralisée hautement sécurisée des systèmes de protection installés dans les copropriétés permettant d'agir rapidement en cas de détection d'eau.

Interface intuitive pour les copropriétaires

Contrôle de la valve à distance et envoi de messages d'alertes par messagerie texte et courriel.



Communication Wi-Fi maillée

Technologie unique de communication Wi-Fi maillée reliant les valves entre elles et vous assurant une protection accrue.



Fermeture de la valve facilitée

Visualisation de l'état de la valve et contrôle de l'ouverture/fermeture avec un simple double-clic sur l'interrupteur ou le gradateur intelligent.



Les accessoires connectés de l'écosystème Sinopé vous offrent encore plus de protection



sinopé

Contactez-nous pour une présentation et une soumission gratuites !
sinopetech.com | 450-741-7700

Conçu au Québec

netcor

ENTRETIEN MÉNAGER



Du Ménage...
bien Fait !

**Confiance et stabilité
depuis 35 ans**

YVES MONETTE | 514-783-1460

WWW.NETCORPLUS.CA

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

Dossier

PROJETS COMMUNAUTAIRES EN COPROPRIÉTÉ

QUAND LES DÉCHETS DES UNS FONT LE BONHEUR DES AUTRES

s'il y a lieu. Nous recueillons aussi les canettes et bouteilles recyclables et versons l'argent amassé en don à un organisme local de charité à la fin de l'année. »

Aux yeux du conseil d'administration, les résultats sont emballants et en valent la peine. « On retrouvait au début des petites choses utiles et en bon état, comme des chaussures neuves encore dans leur boîte, de belles lampes d'appoint, des pots de fleurs, des boîtes pleines de pots Mason, par exemple. Maintenant, les copropriétaires n'hésitent pas à donner des objets de valeur à leurs voisins en toute générosité. On retrouve souvent des chaises et des tabourets de bar, des décorations de Noël, des jouets, des contenants et plats de service, et j'en passe; on a même déjà vu un ensemble de bistro d'extérieur en fer forgé trouver preneur en quelques heures, au plus grand bonheur de ses anciens et nouveaux propriétaires! Nos membres trouvent très pratique de ne pas avoir à se déplacer, ou à vendre sur le marché de seconde main, pour se départir d'objets encore utiles. Nous observons aussi que notre communauté est mieux sensibilisée à l'importance de trouver la manière la plus durable et la plus juste de se défaire des choses dont on n'a plus besoin », affirme M^{me} Cazabon. ▣

Centre de dons d'articles de seconde main

Les étapes clés pour la réussite du projet

- 1. Identifier un besoin :**
éviter que des objets encore utiles ne se retrouvent aux ordures.
- 2. Trouver une solution :**
créer un centre de dons pour les articles de seconde main.
- 3. S'organiser :**
 - a. Obtenir l'aval et l'engagement du conseil d'administration, notamment en désignant un bénévole responsable et en élaborant conjointement une procédure,
 - b. Concevoir et préparer le centre de dons, en y apposant une affiche indiquant son utilité et les règles d'utilisation,
 - c. informer les copropriétaires et les encourager à participer,
 - d. Assurer la rotation périodique des objets.
- 4. Faire un suivi :**
s'ajuster au besoin, selon les retombées et la rétroaction reçue.

PLUS QU'UN PRODUIT. **PRÉSENCE** PAR NOWA



VOICI LE SERVICE PRÉSENCE^{MC}
PLUS JAMAIS VOUS NE SEREZ ABANDONNÉ
À VOTRE SORT APRÈS L'INSTALLATION.

En plus du système de détection et contrôle des fuites d'eau le plus recommandé par les assureurs, NOWA offre désormais le service le plus évolué. Une présence humaine et technologique qui veille sans relâche sur vous et votre propriété.

CERTIFIÉ
PREVDEQ

La reconnaissance que les assureurs accordent à NOWA s'appuie sur la certification PREVDEQ de ses produits et installateurs.

Demandez une présentation à votre syndicat de copropriété dès maintenant.
1-877-287-7777 | nowa360.com

NOWA
PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU



Se libérer du pavé

Avec les changements climatiques, l'importance de la lutte contre les îlots de chaleur et la pollution atmosphérique ne fait plus de doute.

Le verdissement est un des outils les plus simples et les plus efficaces dans la course contre la montre pour la sauvegarde de notre environnement : il consiste à ajouter de la végétation aux environnements urbains. Mais connaissez-vous la *déminéralisation*? Plus efficace et plus transformatrice, cette approche consiste à retirer les surfaces imperméables, comme l'asphalte et le béton, et à les *remplacer* par de la végétation. Depuis 25 ans, le Centre d'écologie urbaine de Montréal (CEUM) est le pionnier québécois en la matière. Grâce à son projet Sous les pavés, le CEUM offre de l'accompagnement partout au Québec aux communautés qui souhaitent reprendre possession de leur milieu.

VERDIR OU DÉMINÉRALISER

Pour verdir un milieu, il faut augmenter la quantité de végétaux (arbres, couvre-sol et plantes). L'agriculture et les potagers urbains, les jardins en bacs, les toits verts, la plantation d'arbres en bordure de rue, la plantation de fleurs dans les saillies et les ruelles vertes sont les projets de verdissement les plus communs. Les bienfaits incluent un plus grand bien-être et une meilleure qualité de vie, un environnement plus sain et plus résilient, des espaces extérieurs plus frais, des retombées économiques positives (liées à la réduction des coûts d'entretien de voirie ou de climatisation, par exemple), ainsi que l'embellissement des lieux et l'attractivité pour les résidents (et pour les futurs



acheteurs). Or, verdir n'implique pas nécessairement ni toujours de retirer des surfaces de béton ou d'asphalte.

Dans les villes, les bâtiments et l'asphalte recouvrent environ 75 % du territoire. Les matériaux imperméables, empêchant jusqu'à 55 % des eaux de pluie de s'infiltrer dans le sol, dirigent plutôt l'eau vers les réseaux d'égout. Les méfaits de la minéralisation accentuent ceux des changements climatiques, dont l'augmentation de l'intensité et de la fréquence des événements météorologiques extrêmes.

Pour déminéraliser, il faut absolument retirer les surfaces imperméables et les remplacer par de la végétation selon une planification d'aménagement qui encourage l'écoulement naturel des eaux de pluie. L'objectif est précis : la gestion durable des eaux pluviales et l'allègement de la quantité d'eau dirigée vers les égouts et aqueducs publics

« Le projet Sous les pavés vise le développement des capacités d'intervention des communautés en matière de déminéralisation, pour une meilleure gestion des eaux pluviales et un milieu de vie plus résilient face aux changements climatiques. Outre les bénéfices habituellement associés au verdissement, la réduction des coûts liés à l'utilisation des infrastructures publiques de gestion des eaux, ainsi que la réduction des risques d'inondation des voies publiques et des terrains privés sont remarquables », explique la directrice générale du CEUM, M^{me} Véronique Fournier.



RETIRER LE PAVÉ À LA MAIN ET PRENDRE POSSESSION DE SON TERRAIN

La touche québécoise au mouvement est la participation citoyenne. Sous les pavés est unique par le fait que les membres de la communauté conçoivent et créent ensemble un espace libre de pavés qu'ils auront retirés à la main. Si l'exercice peut paraître exténuant et éreintant, les projets complétés ont démontré que l'expérience est au contraire libératrice et agréable, réalisée dans un cadre ludique, voire festif.

À la tête du CEUM depuis les tout débuts du projet Sous les pavés, en 2014, M^{me} Fournier continue d'être émue par les communautés qu'elle rencontre et l'enthousiasme qu'elles déploient ensemble pour changer les choses, à petite échelle, à échelle humaine : « Le geste de retirer le pavé à la main est très fort, à la fois symbolique et très concret. Pelles et foreuses à la main, les gens sont fiers de voir leur vision se matérialiser rapidement. Et les changements sont specta-

Une fois lancés, les projets peuvent être bouclés et inaugurés en aussi peu que quelques mois, ce qui permet une mobilisation plus facile de tous les acteurs touchés par le projet.

culaires! Prenons une cour arrière entièrement asphaltée, par exemple, parce que c'était la pratique la plus courante et la moins chère au moment de la construction. Un tel îlot de chaleur complètement inutilisé et inutile peut devenir une véritable oasis verdoyante, un havre de paix et lieu de rassemblement tout à la fois. Ça permet autant de socialiser et de tisser des liens que d'avoir le sentiment de s'évader dans un lieu paisible sans quitter le terrain de sa copropriété. »

GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS DE TOUTES TAILLES

Gestion Corev offre un service de gestion complet et personnalisé, adapté à vos besoins.

www.gestioncorev.com



9250 Boul l'Acadie suite 205, Montréal, Qc H4N-3C5

Tél : 514 389-0101

info@gestioncorev.com

Service d'urgence 24/7



Déminéraliser et verdier à la main une aire commune extérieure

SE LIBÉRER DU PAVÉ

Depuis 2014, le CEUM a accompagné 15 démarches participatives, dans 8 régions du Québec, avec 11 partenaires locaux. Ce sont 2559 m² d'asphalte qui ont été remplacés par 609 arbres et arbustes, ainsi que 3723 plantes vivaces. Bien qu'aucun projet n'ait été réalisé dans une copropriété, les coopératives d'habitation sont le terrain de certaines grandes réussites de transformation du milieu et de mobilisation de la communauté.

Tout est en place pour permettre aux copropriétés d'entreprendre des projets de déminéralisation. Le CEUM a maintenant des partenaires locaux dans les régions de la Capitale-Nationale, de la Mauricie, de l'Estrie, de Montréal, de la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine, de Laval, de Lanaudière, des Laurentides, de la Montérégie et du Centre-du-Québec.

« Nous pouvons accompagner des initiatives à distance, de n'importe où, grâce à nos outils interactifs, nos webinaires et notre démarche participative. C'est un peu plus compliqué que de construire un jardin en bacs ou de planter des arbres en bordure de la copropriété, mais les résultats sont à coup sûr au rendez-vous : un milieu de vie plus agréable et plus sain, un environnement plus résilient et une pression à la hausse sur la valeur des propriétés », explique Véronique Fournier. □

Les étapes clés pour la réussite du projet

1. Identifier un besoin :

un site minéralisé est sous-utilisé ou inutilisé, créant un îlot de chaleur ou un bassin de refoulement des eaux de pluie. L'aire doit avoir au moins 100 m².

2. S'organiser :

- a. Communiquer avec le Centre d'écologie urbaine de Montréal (CEUM) pour entreprendre une démarche et obtenir de l'accompagnement gratuit,
- b. Parler du projet à ses voisins et commencer à recruter un comité d'action, idéalement composé de copropriétaires, administrateurs et gestionnaires,
- c. Présenter le projet au conseil d'administration pour recevoir l'autorisation et l'adhésion du syndicat de copropriétaires,
- d. Effectuer une rencontre d'information sur la gestion durable des eaux de pluie et l'adaptation aux changements climatiques,
- e. Établir une entente avec le propriétaire du site (le syndicat de copropriétaires) et obtenir les autorisations nécessaires à la réalisation du projet auprès des instances pertinentes, si requis.

3. Se préparer :

- a. Réaliser un état des lieux du site en évaluant l'utilisation et les besoins pour le site (recherche sur l'historique du site, test d'infiltration et de contamination),
- b. Préparer un budget du projet et rechercher des partenaires,
- c. Identifier les possibilités d'aménagement du site en accord avec la gestion durable des eaux de pluie et les besoins du milieu,
- d. Développer les plans, puis les valider et les enrichir grâce à la participation active des différents acteurs, en fonction du budget et des contraintes du site,
- e. Réaliser un plan d'entretien.

4. Passer à l'action :

- a. Exécuter le dépavage à la main et planter les végétaux en communauté,
- b. Inaugurer le nouveau site, célébrer les aménagements réalisés et la contribution des partenaires.

5. Faire un suivi :

évaluer en continu le processus et les résultats avec le CEUM.

Source : Informations tirées du site Internet Sous les pavés, sous l'onglet « Processus sous les pavés », <https://souslespaves.ecologieurbaine.net/processus-sous-paves>

Votre véritable passionné de l'assurance copropriété

Samuel Paquette
514 374-9944 x 102
spaquette@gaudreauassurances.com



Les projets communautaires en image

1



1 : Tire d'érable, avril 2022,
Comité de vie communautaire
des Cours de l'Amérique
Française © Marie Asselin

2 : Jardin communautaire,
Club social Le Blackburn
© Nathaly Curé, Gestion DMNC

3 : Concert jazz Trio Hairegin,
juin 2022, Comité de vie
communautaire des Cours de
l'Amérique Française ©
Hélène Binette

4 : Sous les pavés © Conseil
régional de l'environnement
de la Montérégie

5 : Chorale a cappella, décembre
2021, Comité de vie commu-
nautaire des Cours de l'Amérique
Française © Hélène Binette

6 et 7 : Sous les pavés © Conseil
régional de l'environnement
de la Montérégie



2



3



4



5



6



7



Instaltech Portes et fenêtres

division immeuble multi-logements

POURQUOI FAIRE AFFAIRE AVEC INSTALTECH POUR VOTRE IMMEUBLE?

- produits de qualité supérieur
- durabilité à 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



RBQ 5612-4811-01



Des candidats des cinq principaux partis politiques ont échangé sur scène devant des représentants du milieu de l'habitation.

UNE PRIORITÉ POUR LE RGCQ ET UN ENGAGEMENT DE LA CAQ :

**« QUE
LES PROCHAINES
ANNÉES SOIENT
LES ANNÉES DE
L'HABITATION »**

Le 13 septembre dernier, le RGCQ organisait un débat électoral sur le thème de l'habitation, conjointement avec cinq autres associations nationales œuvrant en habitation, en développement urbain et en immobilier*.

Animé par Mathieu Dion, chef de bureau de Montréal chez Bloomberg, ce grand débat a donné la parole aux cinq formations politiques représentées à l'Assemblée nationale au sujet de l'offre, de l'abordabilité, de la main-d'œuvre, de l'environnement, de la rénovation, de l'étalement urbain et de la densification, de la copropriété et du marché immobilier. Dans le cadre d'un déjeuner-débat matinal, près de 200 personnes se sont réunies à Montréal pour entendre la Coalition avenir Québec, le Parti libéral du Québec, le Parti Québécois, Québec solidaire et le Parti conservateur du Québec parler de dossiers qui méritent beaucoup plus d'attention publique qu'ils n'en obtiennent, soit toutes les facettes de l'habitation au Québec. En cours de campagne électorale, le RGCQ avait rendu publiques ses *10 priorités pour la copropriété*. À l'occasion du débat, l'exercice a permis de constater que les partis politiques ne réalisent pas l'ampleur des enjeux qui touchent spécifiquement la copropriété.



Le RGCQ a demandé à chaque personne d'expliquer la place qu'accorde sa formation politique à la copropriété et quelles actions concrètes elle prévoit pour mieux outiller les syndicats de copropriétaires et les membres de leur conseil d'administration, souvent des bénévoles, dans la réalisation de leur mission fondamentale : veiller à la conservation de l'immeuble, à l'entretien et à l'administration des parties com-

Le débat était coorganisé par le RGCQ, l'Association de la construction du Québec (ACQ), l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ), la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) et l'Institut du développement urbain (IDU).

Les cinq participants au débat (de gauche à droite) Maxime Larochelle pour le Parti Québécois, Carmel-Antoine Bessard pour le Parti conservateur du Québec, Marie-Claude Nichols pour le Parti libéral du Québec, André Lamontagne pour la Coalition Avenir Québec, Martin Bécotte pour Québec solidaire.

munes, dans une perspective de défense et de promotion de l'intérêt commun. En outre, tous les sujets abordés pendant le débat électoral concernent de près ou de loin la copropriété qui peut toujours faire partie de la solution.

« De manière générale, tous les partis politiques ressentent l'urgence d'agir afin de résorber la crise du logement au Québec, reconnaissent l'importance de retrouver un meilleur équilibre dans le marché de l'habitation et admettent qu'un plus grand accès à la propriété est souhaitable. Si la copropriété leur apparaît comme un levier adéquat et efficace, le manque d'engagements clairs en matière de copropriété nous a laissés sur notre faim. Nous entamons donc le nouveau mandat du gouvernement avec la ferme intention de mieux faire connaître la copropriété du point de vue des personnes qui y vivent, qui s'en occupent et qui y voient une

avenue porteuse d'avenir pour aider le milieu de l'habitation à surmonter les défis qui se tiennent devant nous, comme collectivité », fait valoir Laurent Émery, directeur général du RGCQ.

C'est André Lamontagne, député sortant de Johnson (et réélu) de la Coalition avenir Québec (CAQ), qui a pris le bâton du pèlerin pour défendre le bilan du gouvernement et présenter les engagements de la CAQ au chapitre de l'habitation. Celui qui a occupé les fonctions de ministre de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation ainsi que de ministre responsable des régions du Centre-du-Québec et de la Chaudière-Appalaches lors du précédent mandat (2018-2022), et dont les fonctions ont été renouvelées (à l'exception de la responsabilité ministérielle de la région de la Chaudière-Appalaches), a fait preuve d'une bonne connaissance des dossiers en matière d'habitation, de manière générale, et ce, tout en reconnaissant que sa formation politique avait pris peu d'engagements clairs quant à la copropriété. Le représentant de la CAQ a néanmoins déclaré une intention précise : « Il faut que les prochaines années soient les années de l'habitation. Nous travaillerons en ce sens et nous nous montrerons ouverts aux propositions. »



Les représentants du milieu de l'habitation étaient présents en nombre pour écouter les propositions des partis.

DES ACTIONS CONCRÈTES EN COURS ET DES RÉPONSES À VENIR

Mobilisé par cette ouverture, le RGCQ a communiqué avec la nouvelle ministre de l'Habitation, M^{me} France-Élaine Duranceau, au lendemain de sa nomination, pour la féliciter, d'abord, et pour lui demander une rencontre afin de la sensibiliser aux priorités de nos membres - vos priorités.



Ghislain Raymond | Avocat
Médiateur et arbitre accrédité
C. 514 608.9405 / T. 450 686.1122 poste 2240
graymond@deveau.qc.ca

2540, boul. Daniel-Johnson, bureau 808 Laval (Québec) H7T 2S3



Michel Fitzback
Président
michel@fitzback.ca

7411, St-Hubert, Montréal, Québec H2R 2N4
Tel: 514-334-4114
www.fitzbackservices.com



Georges Fallah, Architecte

(514) 946 8807

Expert en Enveloppe du Bâtiment

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



Solutions d'étanchéité pour béton!

514.504-1132 - Réparation de membranes de stationnements
- Réparation et injection de fissures
info@solubeton.com - Réparation de béton
www.solubeton.com - Installation de membranes pour fondations et balcons
R.B.Q. 5643-1299-01

« Nous avons acheminé une liste de questions à la ministre de l'Habitation pour communiquer les réponses dans le *Condoliation* et nous lui avons demandé une rencontre pour lui exposer nos priorités. Les thèmes sont variés. En matière de gérance, on parle d'encadrer la profession de gestionnaire de copropriété, d'offrir une formation de base pour les administrateurs de copropriété, de créer une régie de la copropriété et d'élargir les prérogatives de l'Office de la protection du consommateur. Il faudra aussi penser à encadrer la copropriété indivise et les copropriétés par phases et à élargir la couverture du Plan de garantie obligatoire pour les bâtiments neufs. En matière de rénovations, nos demandes de rendre obligatoire la surveillance des travaux et d'encadrer l'installation des bornes de recharge continueront aussi d'être à l'ordre du jour », précise M. Émery.

« Pour nous, le plus important ce sont les personnes : les copropriétaires, les membres des conseils d'administration des syndicats de copropriété et les gestionnaires des copropriétés sont au cœur de nos priorités. Nos demandes visent à améliorer leur qualité de vie et à faciliter leur quotidien et le respect de leurs obligations, bref, à favoriser le développement et le maintien de milieux de vie harmonieux et agréables, de véritables petites communautés où il fait bon vivre », explique Laurent Émery, directeur général du RGCQ. 



C'est la deuxième fois que le RGCQ organise un débat sur l'habitation dans le cadre des élections provinciales.

À lire absolument!

Consultez la liste des dossiers prioritaires du RGCQ, *Les 10 priorités pour la copropriété* : <https://fr.rgcq.org/elections-2022>.

* Avec le RGCQ, les autres associations instigatrices du grand débat sur l'habitation étaient : l'Association de la construction du Québec (ACQ), l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ), la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) et l'Institut de développement urbain du Québec (IDU).



DILIGENCE INSPECTION
Expérience - Diligence - Intégrité

**ÉTUDE DE FOND DE PRÉVOYANCE
CARNET D'ENTRETIEN
INSPECTION THERMOGRAPHIQUE**

Diligence Inspection met les besoins et la confiance de ses clients en premier lieu.

Vous êtes assuré d'un service courtois, fiable et de qualité.

514 607.0000

Engager à fournir des informations précises et des rapports de plan de gestion de l'actif détaillés, nous appliquons avec rigueur les hauts standards de l'industrie.

efp@diligenceinspection.ca



David Ménassé, Adm.A
Président

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

Une équipe de professionnels à votre écoute et à votre service

321, boul. Curé-Labelle, Sainte-Rose, Laval, Québec H7L 2Z9
T 514 843-8481 poste 229 / 450 625-2210 **F** 450 625-2781
davidmenasse@epgcondo.com www.epgcondo.com



spe
VALEUR ASSURABLE

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

PARTOUT AU QUÉBEC

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

- 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



AGRÉÉE
RGCQ
FONDS DE PRÉVOYANCE

cossettetouchette.com



Jacques Girard

En juillet dernier, le RGCQ a malheureusement dû dire un ultime *au revoir* à un proche collaborateur et ancien membre du CA du RGCQ Montréal.

Jacques Girard, qui a notamment œuvré avec passion et rigueur à l'amélioration de la vie de milliers d'administrateurs et de copropriétaires membres du RGCQ, et a été très impliqué au cours des dernières, tant au sein du RGCQ que dans sa communauté de copropriétaires, s'est éteint à l'âge de 79 ans, entouré des siens.

Gestionnaire à la retraite depuis 1994 du ministère des Affaires sociales, transformé depuis en ministère de la Santé et des Services sociaux, Jacques Girard a par la suite assumé le poste d'administrateur de la copropriété où il vivait, il y a quelques années. Parallèlement, il a aussi activement participé à la ligne info-gestion et, en 2018, quand le chapitre de Montréal en a assuré la transition, c'est M. Girard qui a passé le relais à une nouvelle équipe de conseillers.

Prendre soin des personnes dans le besoin

Tout au long de sa vie, Jacques Girard a été guidé par des valeurs de respect, d'équité, de transparence et d'intégrité. Pareillement, tout au cours de sa vie professionnelle, il s'est occupé des personnes dans le besoin. Il s'est également beaucoup investi bénévolement en gestion de copropriété après avoir pris sa retraite.

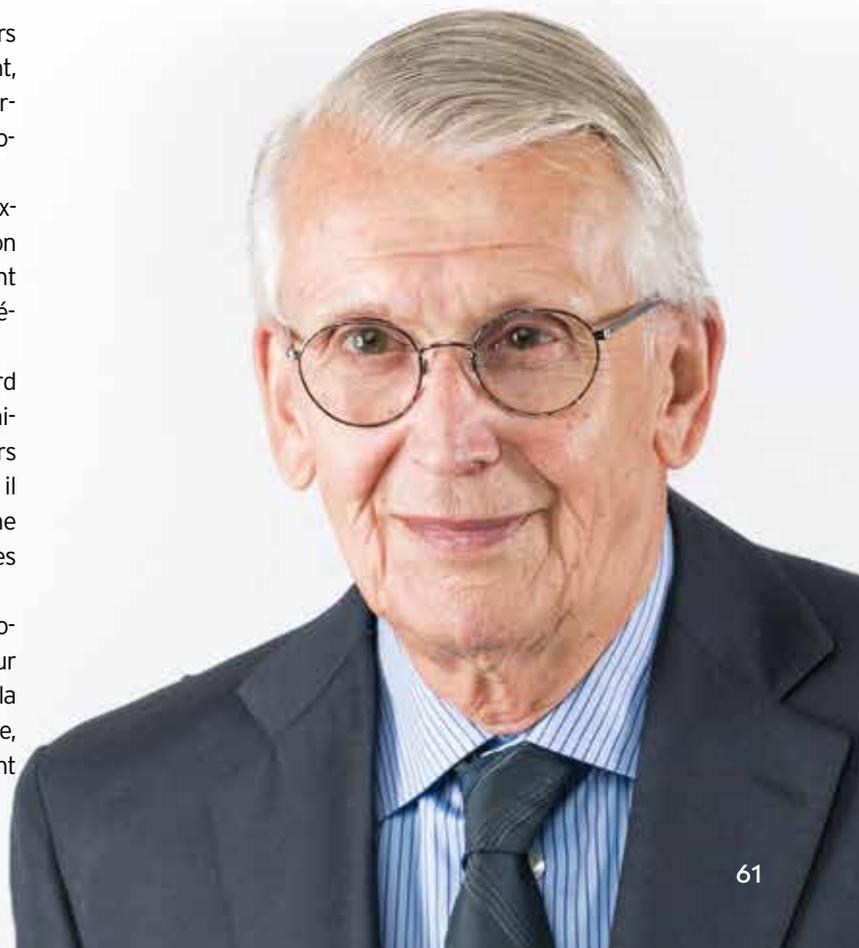
Il y a quelques années, l'ex-gestionnaire d'immeubles et ex-administrateur s'est confié au Condoliation, partageant sa vision de la vie en copropriété selon laquelle elle est d'abord et avant tout un cadre de vie où les droits collectifs devraient avoir préséance sur les droits individuels.

Porte-parole par excellence des copropriétaires, M. Girard s'est particulièrement soucie des copropriétaires âgés, souhaitant faire une différence dans leur mieux-être. À cet effet, alors qu'il était encore administrateur de la copropriété où il vivait, il a élaboré sa propre méthode, mettant en place un système d'aide aux aînés en perte d'autonomie, ainsi qu'aux personnes malades.

Jacques Girard allait quotidiennement à la rencontre des copropriétaires âgés ou plus vulnérables, s'arrêtant chez eux pour prendre un café, et en profitant pour vérifier si tout allait bien. Cela égayait leur journée et venait, pour plusieurs, briser leur solitude, apportant ainsi du réconfort et du soutien afin qu'ils se sentent en sécurité et bien entourés.

Jacques Girard estimait que ces actions préventives, empreintes d'humanisme, étaient profitables tant pour les syndicats que pour les copropriétaires, et devaient, selon ses propres propos de l'époque, faire partie d'une politique dans une copropriété. Il considérait qu'il en allait, dans certaines circonstances, de la sécurité même des copropriétaires, et qu'une telle approche permettrait en outre d'éviter des sinistres potentiels, certaines personnes plus âgées étant parfois en perte d'autonomie ou de leurs moyens.

Ce que l'on retient de cet homme au grand cœur est qu'il ne fait aucun doute que les administrateurs devraient apprendre à mieux connaître leurs copropriétaires, mais également à s'intéresser davantage aux aînés qui vivent dans la copropriété. En y mettant du sien, cela crée encore plus un climat de collaboration et d'entraide au sein d'un immeuble, et contribue - au quotidien - à améliorer l'état des lieux pour tous et toutes. Chacun devient ainsi gagnant à mieux connaître ses voisins... 





M^e Raymond Hébert



Pour bien remplir sa mission,
le RGCQ peut compter sur un
grand nombre de bénévoles et de
collaborateurs professionnels, sans
qui l'organisation ne pourrait
rayonner autant.

M^e Raymond Hébert, qui a exercé en litige civil et commercial, en droit de la copropriété, en droit immobilier et en droit du travail chez De Grandpré Jolicoeur, a été l'un de ces collaborateurs. Il a généreusement partagé son temps et son expertise, en participant à de multiples formations pour les membres du RGCQ.

Décédé subitement à Montréal en juin dernier, l'avocat de renom et passionné du droit laisse un grand vide pour son entourage.

« Notre collègue Raymond était un homme généreux, dévoué et facile d'approche. Il était un avocat passionné et rigoureux, un collègue d'équipe et toujours de bons conseils, qui a sans cesse eu à cœur de bien conseiller et représenter ses clients », souligne M^e Isabelle Poirier, avocate associée chez De Grandpré Jolicoeur.

Celles et ceux qui ont eu la chance de le côtoyer vous parleront de sa joie de vivre, de sa vivacité d'esprit - il avait une facilité particulière à jouer avec les mots - et de son bon sens de l'humour.

Impliqué dans sa communauté, ce grand sportif et passionné de ski donnait des cours et a agi comme entraîneur pour la relève - il en était particulièrement fier. De la même façon, il a assuré son rôle de mentor dans son milieu professionnel avec beaucoup d'intérêt, donnant de son temps à nombre de jeunes avocats. Au cours des dernières années, il était aussi impliqué dans la Fondation Martin-Matte, participant annuellement aux levées de fonds. M^e Hébert répondait « présent » quand les gens avaient besoin de lui!

Le RGCQ tenait donc à souligner le départ de M^e Hébert et à lui dire un dernier merci pour son implication et sa collaboration.

Vivez dans la TRANQUILLITÉ D'ESPRIT

Avec notre solution la plus
complète de prévention
des dégâts d'eau

Saviez-vous que la majorité des sinistres en assurance habitation sont liés à des dégâts d'eau ?

Qu'il s'agisse d'un robinet qui fuit, d'un lave-vaisselle désuet ou d'un mauvais branchement de machine à laver, les causes sont nombreuses et celles-ci entraînent des coûts élevés en réparation. Il n'est donc pas surprenant de voir les frais d'assurance augmenter considérablement. Des enjeux auxquels font face plusieurs syndicats de copropriétés. Nous avons une solution : la prévention !

SERIE Notre système à son meilleur

- Détecte et arrête les fuites d'eau pour prévenir les dommages. Soyez notifié aussitôt!
- Suivez l'état de votre équipement en temps réel sur vos appareils
- Jusqu'à 60 zones, capteurs illimités
- Notification lors d'un déplacement d'un capteur



**Avec installation certifiée

Service CLÉ-EN-MAIN pour copropriétés

- Administration centralisée sans frais pour les gestionnaires d'immeubles et les syndicats de copropriétés
- En coup d'œil, surveillez l'état de l'ensemble des équipements
- Production de rapports de statistiques sur les alertes
- Planification des installations de tout l'immeuble
- Propriétaires de notre technologie, nous pouvons personnaliser le produit et l'installation selon le type de besoins de l'immeuble
- Financement disponible
- Émission de certification d'installation pour tout l'immeuble



S'adapter aux besoins de nos clients et du marché avec des produits innovateurs, c'est notre priorité!

Conçu et fabriqué au Québec avec grand souci écologique

Fier membre de :  



Demandez une soumission

water-protec.com

Vos conseillers juridiques en matière de copropriété

Notre équipe du droit de la copropriété assiste les syndicats de copropriétaires, administrateurs, copropriétaires et gestionnaires de copropriétés, autant divisés qu'indivises, pour tous leurs besoins juridiques.

Nous nous faisons un devoir de fournir une vaste gamme de services personnalisés et de qualité.

- Assemblées de copropriétaires
- Assurances
- Conseils juridiques et d'affaires
- Déclaration de copropriété
- Formations spécialisées
- Gestion des plans de garantie
- Médiation et arbitrage
- Recouvrement de charges communes
- Vices cachés et de construction



Le sens des valeurs.

Avocats • Notaires • Fiscalistes

groupetcj.ca

1 855 633.6326

communications@groupetcj.ca

Nos bureaux sont situés à Brossard, Laval, Montréal, Québec, Saint-Hyacinthe et Sherbrooke.





Info RGCQ



Service aux membres

Nous souhaitons vous remercier pour la confiance que vous nous accordez année après année. Que cela soit par courriel, au téléphone ou lors de nos événements, nous sommes très reconnaissants de votre implication, de votre intérêt et de votre engagement envers le RGCQ. Nous sommes honorés et fiers d'être à votre service.

Savoir que vous vous sentez écouté, conseillé, formé, guidé et soutenu en tant que copropriétaire ou administrateur nous donne le sentiment du devoir accompli. Car nous le savons, faire partie d'une copropriété est tout un engagement, puisque chacun a sa part de responsabilité et que c'est un réel travail de coopération.

Nous tenons aussi à remercier nos précieux conseillers info-gestion, ainsi que nos partenaires pour les consultations juridiques et à souligner leur implication. Ils sont la clef de la force du RGCQ et leur travail est remarquable. Le succès et la bonne gouvernance de votre copropriété leur tiennent à cœur. Nous avons de la chance de pouvoir partager et travailler avec chacun d'entre eux tous les jours.

Merci à chacun de vous pour cela!

À vous et vos familles, nous vous souhaitons une merveilleuse année 2023 remplie de santé, d'amour et de bonheur.
Prenez soin de vous,

L'équipe du RGCQ

LES AVANTAGES

D'ÊTRE MEMBRE DU RGCQ

Service-conseil, consultation juridique, documentation, présidence d'assemblée, formations, sites intranet personnalisés, rabais et privilèges

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

LA MISSION DU RGCQ

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

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

Les bureaux du RGCQ sont situés au
1200, av. McGill College, bur. 1500, Montréal, QC
H3B 4G7.

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

- Assek Technologie
- Chapitre de Montréal et de Québec
- Boisvert Gestion Parasitaire inc.
- EPI Services Réparation d'Asphalte
- Gestion Immobilière Skyblum inc.
- Groupe LPCA
- i Plomberie
- LGT Entrepreneur inc.
- Chapitre de Montréal et de Québec
- Noréa Foyers
- Pro Clef inc.
- Solution Testudo - Chapitre de l'Outaouais

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



REVUE DE L'ANNÉE 2022 AU RGCQ

La dernière année fut remplie de succès et de nouveautés au RGCQ. Que cela soit notre participation au débat électoral sur l'habitation, le retour de nos formations en personne ou bien le volume de demandes auxquelles nous avons répondu, nous sommes reconnaissants de la confiance que vous nous accordez. Nous sommes donc fiers de vous partager nos faits saillants de 2022.



RÉFECTION DE BÉTON STATIONNEMENTS, BALCONS ET PLUS!



COMMERCIAL, INDUSTRIEL ET MULTI-RÉSIDENTIEL

- Réfection de stationnements
- Démolition robotisée de béton
- Réfection de façades et de balcons en béton
- Membrane d'imperméabilisation
- Colmatage et injection de fissures
- Projets clés en main



450 664-4989
301, rue Legault, Blainville
(Québec) J7C 0Y1
RBQ : 5784-1280-01

mfplus.ca

LE RGCQ EN CHIFFRES

- En date d'aujourd'hui, le RGCQ représente plus de 94 000 unités de copropriété au Québec;
- Plus de 4 600 personnes se sont inscrites aux activités et formations du RGCQ;
- Plus de 520 demandes ont été traitées et transmises au RGCQ pour des consultations juridiques;
- Plus de 4 150 appels de membres ont été reçus par les conseillers info-gestion du RGCQ.

Merci à vous, nos membres, pour cette année incroyable. Nous avons hâte de vous compter parmi nous en 2023.

ERRATUM

L'article du RGCQ de l'Outaouais dans le numéro précédent (23-3, automne 2022) a été attribué à tort à Michel Mancini. L'autrice du texte est M^e Sophie Fortin.



PAR MICHEL PARADIS,
associé, Therrien Couture Joli-Coeur SENCRL,
président du RGCQ, région de Québec

VINGT-CINQ ANS DÉJÀ!

Le RGCQ région de Québec regroupe maintenant près de 20 000 unités de condos dans la capitale...

Lors d'une activité de formation récente, un membre me remerciait des services que nous rendions aux administrateurs de copropriété, avec la revue *Condoliation*, les nombreuses formations, les séances de réponses aux questions, la mise en contact avec les fournisseurs spécialistes du milieu de la copropriété, les informations de mise à jour des textes législatifs et réglementaires applicables, notamment. « Sans vous, nous serions vraiment mal pris! » me disait-il alors.

Après 25 ans de bénévolat au service des copropriétés de la région, arrêtons-nous un moment pour faire un bilan de la présence du RGCQ dans la région de Québec. En 1997, un groupe de copropriétaires et de professionnels croient qu'il est important de mettre en place des ressources en mesure de fournir des conseils aux copropriétés et aux copropriétaires de la grande région de Québec et de la Rive-Sud.

Une mission est établie : promouvoir la bonne gestion et la vie harmonieuse dans les copropriétés. Pour y parvenir, le Regroupement mise avant tout sur la formation et la vulgarisation des règles applicables. L'information, la formation et les conseils individualisés constituent les principaux services offerts. Le journal *Condoliation* que vous lisez présentement fournit l'information. En 2022, à une cinquantaine de reprises pendant l'année, des conférenciers bénévoles se sont adressés aux membres : le droit, la gestion,

le génie, l'architecture, l'arpentage, l'évaluation, les assurances... tous les sujets ont tour à tour été abordés.

Une question fondamentale se pose toujours, même après 25 ans : pourrions-nous vraiment un jour comprendre et assimiler le cadre juridique complexe qui établit les règles de la vie en condo? Pourrions-nous convaincre TOUS nos voisins de l'importance de respecter la déclaration de copropriété et le *Code civil du Québec*? Il est essentiel de bien connaître et comprendre ces règles, pour les faire respecter par tous. Le RGCQ travaille, depuis sa création, à promouvoir la connaissance des règles de la copropriété, avec un succès qui se manifeste clairement par l'augmentation du nombre de ses membres et la reconnaissance publique de son statut de porte-parole de prédilection du milieu de la copropriété résidentielle au Québec.

Depuis 25 ans, les efforts du RGCQ ont amélioré substantiellement la qualité de la gestion et la qualité de la vie, dans nos syndicats membres, dont les administrateurs sont des assidus de nos formations. Nous avons réussi à aider nos membres à mieux vivre dans leurs immeubles. C'est pourquoi nous tenons à remercier nos membres de leur adhésion, de leur participation, et nous les invitons à continuer à promouvoir le rôle de notre regroupement, au service des syndicats et des copropriétaires de la capitale. □





LA RÉGLEMENTATION ENCADRANT L'USAGE DES LANGUES EN COPROPRIÉTÉ

PAR MICHEL MANCINI, secrétaire RGCQ - Outaouais

Le 24 mai dernier, le législateur adoptait le projet de loi n° 96 sur le statut et l'usage du français au Québec. À l'aide de divers scénarios illustrant des situations de la vie courante, je vous propose un tour d'horizon de la législation actuelle en matière linguistique. Saisissez cette occasion afin de revoir, dans le cadre de votre copropriété, si vos pratiques concernant la langue sont conformes (ou non) aux lois en vigueur.



1. Plusieurs personnes sont d'avis que la Loi sur les langues officielles permet aux copropriétaires de recevoir une version bilingue du procès-verbal à la suite d'une assemblée.

R. Faux. La *Loi sur les langues officielles* est une loi fédérale qui régit l'emploi des langues dans les institutions fédérales seulement. Par conséquent, elle ne s'applique pas aux institutions qui relèvent d'une autorité provinciale. Au Québec, c'est la *Charte de la langue française* qui régit l'emploi des langues et le *Code civil du Québec* qui régit les relations entre particuliers.

2. Ma femme et moi venons d'acheter un condo flambant neuf situé dans la banlieue ouest de Montréal. Pouvons-nous obtenir une copie anglaise de la déclaration?

R. En principe, non. Le nouvel article 1060 du *Code civil du Québec*, en vigueur depuis le 1^{er} juin 2022, stipule que la déclaration doit être publiée exclusivement en français. De plus, bien avant l'introduction de cette nouvelle disposition, la déclaration était qualifiée de « contrat d'adhésion » aux termes de l'art. 1379 CcQ, et doit par conséquent, en vertu de l'art. 55 de la Charte, être rédigée en français.

3. Je ne maîtrise pas bien le français. Lors d'une assemblée des copropriétaires, puis-je être accompagné d'un interprète?

R. Oui. Cependant, la personne qui vous assiste à titre d'interprète doit se limiter à ce rôle et ne pas intervenir dans les discussions à titre personnel.

Gestion de Copropriété de la Capitale inc.



Ghislaine Thériault
Présidente

info@gestiondelacapitale.com 2500, Boul. Jean-Perrin, bureau 201
www.gestiondelacapitale.com Québec QC G2C 1X1
418 624-1991



Spécialiste en bâtiment • Gérance de projets

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



Manuel Brière, B. Sc, É.A.

Évaluateur Agréé, Associé
Chartered Appraiser, Associate

Valeur marchande
Valeur assurable
Consultation

Bureau : 514 982-1640
Cellulaire : 514 880-3129
manuel@evaluationintegrale.com
www.evaluationintegrale.com

4388 Saint-Denis, Suite 200 # 204, Montréal, Qc H2J 2L1
5333 Rue Bourquechemin, Contrecoeur, Qc J0L 1C0

4. Je suis copropriétaire et j'aimerais faire partie du conseil d'administration. Je comprends assez bien le français, mais je le parle avec difficulté. Puis-je tout de même me porter candidat?

R. Certainement. Quoique toutes les dispositions de la Charte s'appliquent aussi dans les délibérations du conseil, les règles peuvent être quelque peu assouplies étant donné que les réunions se tiennent à huis clos et que les discussions se déroulent dans un cadre plus libre et spontané. Le président doit s'assurer cependant que tous les membres suivent et comprennent la portée de leurs décisions.

5. Un copropriétaire conteste l'application d'un règlement. Son raisonnement s'appuie sur la version anglaise du règlement. Le conseil, en se basant sur la version française du règlement, est plutôt d'avis que l'interprétation du copropriétaire est erronée. Qui a raison?

R. Aux termes du nouvel article 1070.1.1, en vigueur depuis le 1^{er} juin 2022, tous les documents faisant partie du registre doivent être rédigés en français. Puisque les modifications aux règlements actuels et les nouveaux règlements doivent être déposés au registre mais non publiés, ils doivent par conséquent être adoptés en français. En conformité avec les nouvelles dispositions du *Code civil du Québec*, la version française devient la version officielle et, de ce fait, a préséance sur la version traduite dans une autre langue. A fortiori, la majorité des clauses du règlement auront fort probablement été rédigées en français par un juriste chevronné rendant toute traduction discutable.

6. Ayant reçu l'avis de convocation pour la prochaine assemblée annuelle, un copropriétaire désire ajouter un point à l'ordre du jour. En respectant le délai prévu, il en avise par courriel le secrétaire du conseil d'administration. Le lendemain, il reçoit une réponse du secrétaire l'informant que sa demande est refusée puisqu'elle n'a pas été formulée en français.

R. Bien que l'intention du législateur en introduisant le projet de loi n° 96 soit d'accroître la présence et l'utilisation du français dans nos échanges et nos institutions, un copropriétaire qui ne parle pas ou ne maîtrise pas le français est un copropriétaire à part entière et jouit de tous les droits rattachés à son statut. Par conséquent, il faut traiter chaque demande formulée dans une autre langue que le français avec respect et circonspection. Si le copropriétaire désire simplement discuter d'un sujet sans qu'il y ait un vote de l'assemblée, il est relativement facile pour le conseil de traduire sa demande. Par contre, si le copropriétaire a formulé un modèle de résolution qui doit être soumis au vote de l'assemblée, un membre du conseil devra le rencontrer et s'entendre sur une version française de sa résolution.

7. Une locataire prétend que la copie du règlement de l'immeuble lui a été remise après avoir signé son bail et, par conséquent, ne lui est pas opposable en vertu de l'article 1894 du Code civil du Québec. De plus, on aurait dû lui remettre une copie anglaise puisque son bail a été rédigé dans cette langue.

R. En effet, l'art. 1894 CcQ prévoit qu'un exemplaire du règlement soit remis au locataire avant la conclusion du bail. En vertu de l'art.

1897 CcQ, le locateur n'est cependant pas tenu de remettre une copie autre que française au locataire. Par contre, dans le contexte d'une copropriété, ce sont les règles relatives à la copropriété qui ont préséance. Par conséquent, aux termes de l'art. 1057 CcQ, le règlement de l'immeuble est automatiquement opposable au locataire dès qu'une copie lui est remise par le copropriétaire ou le syndicat.

Il serait opportun lors d'une prochaine assemblée de vos copropriétaires d'inscrire à l'ordre du jour un rappel des principales dispositions légales et contractuelles en matière de langue. En tenant compte du profil sociolinguistique de vos copropriétaires, voici quelques suggestions de sujets que vous pourriez aborder :

- les communications entre le CA, le gestionnaire et les copropriétaires;
- la déclaration de copropriété : langue, réécriture, traduction;
- la traduction du règlement;
- la présence d'un interprète lors d'une assemblée des copropriétaires;
- les langues des délibérations lors d'une assemblée des copropriétaires;
- le registre de la copropriété : langue et accès aux documents;
- les résolutions adoptées et les procès-verbaux;
- la location : bail et remise du règlement. ▣

GUARD-X
PROTECTION INCENDIE

10600 Bd Parkway
Anjou, QC H1J 1R6
514 277 2127

- Alarme incendie
- Extincteurs portatifs
- Gicleurs
- Monoxyde de carbone
- Éclairages d'urgences
- Service d'urgence 24/7
- Soumission gratuite

VISITEZ NOTRE NOUVEAU SITE WEB!
www.GUARD-X.COM



Info RGCQ

Calendrier des activités

Le RGCQ est heureux de vous présenter la programmation de ses activités pour 2023 avec une nouveauté qui devrait ravir nos membres partout à travers le Québec.

Aire commune : assurances

[Jeudi 5 janvier 2023 | 18 h-19 h](#)

Membre : gratuit

Non-membre : N/D

EN LIGNE

Déclaration de revenus et fin d'année financière

[Mardi 10 janvier 2023 | 18 h-19 h 30](#)

EN LIGNE

Fonds d'autoassurance

[Mardi 24 janvier 2023 | 18 h-19 h 30](#)

EN LIGNE

Loi 25 : protection des données personnelles en copropriété

[Mardi 31 janvier 2023 | 18 h-19 h 30](#)

EN LIGNE

Vitrine sur la copropriété : les appels d'offres/les piscines en copropriété

[Mardi 7 février 2023 | 18 h-19 h 15](#)

EN LIGNE

Parties communes à usage restreint

[Mercredi 15 février 2023 | 18 h-19 h 30](#)

EN LIGNE

Bornes de recharge pour véhicules électriques

[Mardi 21 février 2023 | 18 h-19 h 30](#)

EN LIGNE

Atelier : fonctionnement d'une assemblée générale annuelle

[Samedi 25 février 2023 | 9 h-12 h](#)

EN LIGNE

Condo 101

[Lundi 27 février 2023 | 8 h 30-16 h 30](#)

EN LIGNE ET EN PERSONNE À LAVAL

Prévenir les dégâts d'eau dans votre copropriété

[Mardi 28 février 2023 | 18 h-19 h 15](#)

EN LIGNE

Aire commune : comptabilité et finances

[Mardi 7 mars 2023 | 18 h-19 h](#)

EN LIGNE

Nuisibles en copropriété : vermines, insectes, odeurs, bruit

[Mardi 14 mars 2023 | 18 h-19 h 30](#)

EN LIGNE

Copropriétés horizontales :

gestion et spécificités

[Mardi 21 mars 2023 | 18 h-19 h 15](#)

EN LIGNE

Vitrine sur la copropriété : autogestion ou gestion externe, comment choisir?

[Mardi 4 avril 2023 | 18 h-19 h 15](#)

EN LIGNE

Travaux majeurs et entretien :

les rôles du conseil d'administration

[Mardi 18 avril 2023 | 18 h-19 h 15](#)

EN LIGNE

Aire commune : en anglais

[Mardi 2 mai 2023 | 18 h-19 h](#)

EN LIGNE

Table ronde : le projet de loi 16

[Mardi 16 mai 2023 | 18 h-20 h](#)

EN LIGNE

Foire aux questions : le conseil d'administration et ses devoirs

[Mardi 23 mai 2023 | 18 h-19 h 15](#)

EN LIGNE

Vitrine sur la copropriété :

la thermographie/copropriété par phases

[Mardi 6 juin 2023 | 18 h-19 h](#)

EN LIGNE

Transactions immobilières et location :

comment se préparer

aux déménagements ?

[Jeudi 8 juin 2023 | 18 h-19 h](#)

EN LIGNE

Faire respecter votre déclaration de copropriété

[Mardi 13 juin 2023 | 18 h-19 h 15](#)

EN LIGNE

Comment choisir un.e gestionnaire?

[Mardi 20 juin 2023 | 18 h-19 h](#)

EN LIGNE

Stationnements et garages en copropriété

[Mardi 27 juin 2023 | 18 h-19 h](#)

EN LIGNE



RÉSIDENTIEL

Quand vient le temps de rénover une copropriété, se doter d'une garantie peut éviter bien des soucis.

Protégez votre investissement et préservez votre paix d'esprit en exigeant la garantie Qualité Rénovation pour vos projets de rénos.



Faire des rénos, c'est rarement de tout repos. Se doter d'une protection qui garantit la qualité des travaux effectués par votre entrepreneur permet de rester zen durant tout le processus.

- **Certitude de faire affaire avec un entrepreneur qualifié**
- **Contrôle de qualité et inspections des travaux**
- **Protection financière en cas de travaux mal réalisés**

INFORMEZ-VOUS AVANT DE RÉNOVER

ST-PIERRE
& ASSOCIÉS
SCIENCE DU BÂTIMENT

**UNE ENTREPRISE
EN CONSTANTE
ÉVOLUTION !**



SCIENCE DU BÂTIMENT

Un soutien indispensable pour tous les gestionnaires et administrateurs de copropriétés

CONSULTANT EN COÛTS

Un service de premier plan pour les promoteurs et les institutions financières

**PASSION ET VISION
SONT RÉUNIES
DANS LA MÊME
ÉQUIPE.**

Joignez-vous à nous afin d'atteindre les plus hauts standards de l'industrie.