

CONDOLIAISON

Vol. 15 | N°3 | Automne 2014

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

2000 AVENUE MC GILL COLLEGE, BUREAU 1600,
MONTRÉAL, (QUÉBEC) H3A 3H3
ENVOI DE PUBLICATION CONVENTION # 42063014

ASSURANCE
CONDO
VERS UNE
CRISE ?

Denis Coderre
LA COPROPRIÉTÉ,
UN CHOIX ATTRAYANT
À MONTRÉAL

15^e ANNIVERSAIRE
POUR LE
RGCQ

RÉFLEXION
RÉDUIRE
LES MAJORITÉS
REQUISES
EN ASSEMBLÉE

Automne 2014 - 4,95 \$



JOIGNEZ-NOUS
SUR FACEBOOK



Montréal est en pleine mutation

La densification de Montréal est un concept qui fait peur. Dans l'imaginaire collectif, cette idée évoque une vision apocalyptique qui reposerait, essentiellement, sur la concentration d'individus entassés dans des superficies dérisoires. Tous ces gens vivraient empilés les uns sur les autres dans des tours d'habitation. Chacun habiterait un appartement à peine plus grand qu'une garde-robe. Et tous les matins, la plupart s'engouffreraient dans des rames de métro bondées pour se rendre au travail, ou attendraient un autobus à l'intérieur duquel les usagers luttent pour occuper chaque centimètre carré disponible. Avouons que cette perspective n'a rien de séduisant, bien qu'il s'agisse d'une réalité quotidienne vécue par des milliers de Québécois. Ils sont d'ailleurs nombreux à se plaindre de l'inefficacité chronique des transports collectifs.

En fait, les choses pourraient se passer tout autrement. Pourquoi? Parce que la reconfiguration dont parlent nos élus ne se résume pas qu'à une densification, mais aussi à un réaménagement du territoire beaucoup plus élaboré, en vertu d'un projet baptisé *Plan métropolitain d'aménagement et de développement* (PMAD). Si ceux qui seront chargés de le mettre en application en respectent les prémisses, la vie urbaine redeviendra conviviale, grâce à des déplacements à pied, en métro, en autobus, en vélo ou en taxi, et encore et toujours en voiture, mais dans une moindre mesure. Au cœur des aménagements dont il est question, les TOD (*Transit Oriented Development*) permettraient la création d'environnements comme ils existaient autrefois, avant l'arrivée de l'automobile. Mieux encore, les TOD bien pensés ventilerait la présence humaine pour éviter les surpopulations.

Dans ce numéro, je vous invite à lire une entrevue que j'ai réalisée avec le maire de Montréal, Denis Coderre, dont le contenu traite notamment du PMAD de Montréal. Son objet porte, entre autres, sur la réappropriation des villes par les piétons, afin d'en bonifier la qualité de vie et, ainsi, créer un monde meilleur. Exit les voitures qui ont trop longtemps régné au centre des priorités sur cette planète.

Bonne lecture!

François G. Cellier

est le rédacteur en chef du magazine *Condoliation*. Il rédige la plupart des textes qui y sont publiés.



La mission du RGCQ

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

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

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

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

S O M M A I R E

- 03 **Éditorial**
- 04 **Entrevue avec Denis Coderre**
Montréal se réinvente
- 07 **Arlington est devenu TOD**
- 08 **Érosion des majorités requises en assemblée**
La France en chute libre
- 11 **Colloque printanier du RGCQ**
Études de fonds de prévoyance en vue
- 13 **Régie du bâtiment du Québec et CBCS**
Odette G. Boucher fait le point
- 15 **Surveillance des travaux en copropriété**
Mêlez-vous de vos affaires!
- 16 **Les assureurs en ont soupé de la copropriété**
- 19 **La gestion rigoureuse et créative**
- 21 **LogiRénov a oublié les condos**
- 22 **RGCQ-Provincial**
15 ans déjà
- 25 **RGCQ-Montréal**
Copropriétés : qui fait quoi en matière de travaux
- 26 **RGCQ-Québec**
L'illusion des « condos locatifs »
- 27 **RGCQ-Outaouais**
Genèse du droit québécois
- 28 **Hommage aux premiers gestionnaires techniques de copropriétés**
- 31 **Yves Papineau devient avocat émérite (Ad. E.)**
- 32 **OBCEF**
Place aux copropriétés exemplaires
- 34 **Chronique**
La grande séduction à l'égard des assureurs
- 35 **Président d'assemblées générales annuelles**
Mode d'emploi
- 37 **Les piscines ont une histoire**
- 38 **Haro sur les intrus en copropriété**
- 40 **Capsule Nautilus**
Les incontournables aliments de randonnée
- 41 **Capsule Inversa**
Administrateurs de copropriété : protégez vos arrières

É D I T O R I A L

BONIFICATION DU CADRE LÉGISLATIF DE LA COPROPRIÉTÉ LE DÉBAT EST RELANÇÉ



Depuis le début des grandes remises en question portant sur la copropriété québécoise, cinq années se sont écoulées. En fait, la réflexion et les débats qui en ont résulté se sont amorcés en 2009, année de la création du Groupe de travail sur la copropriété. L'ex-ministre de la Justice du Québec, Kathleen Weil, avait donné à ce dernier le mandat d'identifier ce qui cloche au sein de cette formule d'habitation, afin d'en bonifier le cadre législatif. Invité par ce groupe à participer à l'exercice, le RGCQ a produit son propre mémoire qu'il a remis au ministère de la Justice. Mais entre-temps, Kathleen Weil a cédé sa place à Jean-Marc Fournier, qui, avant la fin de son mandat, a mis sur pied le Comité consultatif sur la copropriété.

Par la suite, le Parti québécois a hérité du dossier, en la personne de Bertrand St-Arnaud, qui avait réagi lors du dépôt d'un rapport produit par ce comité. J'étais l'un des sept membres à y siéger, notamment lorsque nous avons présidé les Journées de consultation publique sur la copropriété, qui ont eu lieu à Montréal et à Québec au printemps 2012. Après avoir pris connaissance de ce rapport, en décembre de la même année, Bertrand St-Arnaud nous avait servi un communiqué de presse laconique, dans lequel il exprimait la volonté de vouloir agir. Mais par la suite, ce fut le silence radio.

La nouvelle ministre de la Justice, Stéphanie Vallée, recevra sous peu des nouvelles du RGCQ, qui compte relancer le débat. Tout comme en Ontario, où la loi de 1998 sur les condominiums (*Condominium Act*) est actuellement en révision, aurons-nous droit au même traitement chez nous? La question ne se pose plus, car il y a urgence d'agir. La copropriété québécoise a besoin d'être mieux encadrée, en raison des nombreux ratés auxquels elle doit faire face. Et les choses n'iront pas en s'améliorant si rien n'est fait pour entreprendre un grand ménage. Cette histoire est à suivre.

Par ailleurs, je précise que malgré son état dysfonctionnel au Québec, la copropriété est en quête d'une nouvelle erre d'aller. Ses fondements même sont actuellement revisités, en vue d'éventuellement repartir sur des bases nouvelles. Pour l'aider à emprunter une autre voie, l'Observatoire de la Copropriété Exemple Francophone (OBCEF) est né. Son baptême du feu a eu lieu à Montréal, lors du Congrès international de la copropriété présenté les 8 et 9 mai derniers. Des délégués en provenance de la Belgique, de la France et du Québec y ont discoursé des moyens à mettre en place afin d'obtenir le modèle idéal. Parmi eux figuraient Jean-Pierre Lannoy, syndic de copropriété belge et l'un des fondateurs de l'OBCEF, qui a déclenché cette réflexion sans précédent en octobre 2013, à l'occasion du Village copropriété (la copropriété exemple) qu'il a lui-même créé dans son pays.

Comme il l'affirmait dans la dernière édition du magazine *Condoliation*, il ne fait aucun doute que la copropriété modèle passe, notamment, par une « gestion immobilière comprise par les copropriétaires », ainsi que « l'exécution obligatoire » des travaux qui devront être réalisés dans un immeuble. Cela dit, l'OBCEF sera de toutes les tribunes. Le Congrès international de la copropriété en fut la première. Cet événement a proposé plusieurs solutions aux obstacles rencontrés en copropriété, afin de contribuer, ultimement, à l'élaboration des standards qui conduiront aux copropriétés dites exemplaires. Pour en savoir plus sur l'OBCEF, rendez-vous sur le portail condolegal.com, section Événements.

Bonne lecture !

Yves Joli-Coeur, avocat émérite Ad. E.
Secrétaire général du RGCQ



BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

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

ASSURANCES CHRISTIAN TARDIF
ET ASSURANCES ACCÈS GÉNÉRALES

BIOVAC SYSTEM INC.

CART SUPREME

DUBÉ COOKE PEDICELLI

FENPLAST PORTES ET FENÊTRES

GESTION CONDO HARMONIE

GUARD-X INC.

LE GROUPE GESFOR, POIRIER, PINCHIN INC.

LES ALUMINIUMS WILLIAMS INC.

LES HABITATIONS MO-DERN INC.

PETRONE ARCHITECTURE

POSEIDON SPA ET PISCINES

PROTECH IB

SERVICES CONSEILS RD3C

SPECS

Le RGCQ compte 1100 membres, dont plusieurs sont des syndicats de copropriétaires qui représentent, au total, 35 000 appartements.

REMERCIEMENTS

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

Chaque numéro du magazine *Condoliation* est imprimé à 10 000 exemplaires. Cette publication est distribuée à Montréal, Québec et Gatineau.



MONTRÉAL À L'HEURE DES GRANDES MÉTAMORPHOSES

Le mot « copropriété » est sur toutes les lèvres à Montréal. Génératrice de revenus substantiels en taxes foncières dont les grandes cités s'accommodent plutôt bien, cette formule d'habitation collective s'inscrit dans une ambition encore plus grande : densifier la population des villes pour freiner l'étalement urbain. Les condos seront de tous les enjeux au cours des prochaines décennies, notamment à Montréal, en raison du *Plan métropolitain d'aménagement et de développement* (PMAD) concocté par nos élus. Celui-ci prévoit, entre autres, des aménagements TOD (*Transit Oriented Development*) qui transformeront plusieurs secteurs de Montréal en « villages urbains », grâce à un accès à pied et à vélo aux commerces, aux services de proximité et au travail. Les voitures seront moins nombreuses à sillonner les rues, ce qui améliorera la qualité de vie des Montréalais.

Pour en savoir un peu plus sur ce qui se trame à Montréal en matière d'urbanisme, *Condoliation* a rencontré son maire, Denis Coderre. Pendant cet interview, l'homme a donné son avis sur les condos, tout en expliquant le rôle qu'ils seront appelés à jouer à moyen et long terme. Il s'est en outre épanché sur la ville qu'il dirige, qui représente l'une des grandes cités du monde en pleine métamorphose.

RGCQ : Monsieur Coderre, que pensez-vous du développement de Montréal au moyen de la copropriété?

Denis Coderre : La qualité première des condos est leur plus grande accessibilité, vu leur coût moindre que ce qu'il faut payer pour acheter une maison unifamiliale. Ils permettent aux personnes seules, aux couples et aux familles d'acquérir une propriété en fonction de leurs besoins et selon leurs moyens. La copropriété est en outre appréciée parce qu'elle propose une grande variété d'immeubles, qu'il s'agisse par exemple de bâtiments comptant deux ou trois étages, de tours d'habitation et de maisons en rangée. Elle est aussi présente dans presque tous les quartiers de la ville. Si la copropriété fait parfois l'objet de critiques, il faut néanmoins savoir qu'elle répond à des besoins nouveaux, en raison de la plus petite taille des ménages dont les habitudes de vie ont passablement changé.

RGCQ : Habitez-vous dans un condo?

DC : Je vis dans une maison, mais je pourrais éventuellement emménager dans un condo, une fois que les enfants auront quitté le nid familial. À Montréal, la copropriété est accessible un peu partout et à des prix qui varient. Cependant, la vie en copropriété n'est pas sans inconvénients. Les copropriétaires doivent prendre des décisions collectives et il n'est pas toujours évident de maintenir



leur engagement, ni d'assurer une gestion saine et démocratique. Plusieurs syndicats de copropriétaires sous-estiment les montants qu'ils devront provisionner dans un fonds de prévoyance. Et comme dans tout immeuble locatif ou en copropriété, des conflits entre individus peuvent survenir à l'occasion.

RGCQ : Êtes-vous montréalais?

DC : Je réside dans l'arrondissement Montréal-Nord, où j'ai grandi. Je pourrais vous parler de Montréal pendant des heures. Retenez seulement que, en matière de qualité de vie, cette ville est unique au monde et a conservé une échelle humaine. Montréal est située au carrefour de l'Amérique du Nord et de l'Europe, ce qui se reflète dans son architecture, son aménagement urbain et sa mixité commerciale.

RGCQ : Que pensez-vous de la densification de Montréal?

DC : La densité résidentielle n'est pas mauvaise en soi. Au contraire, elle permet le maintien de milieux de vie, justifiant ainsi la présence d'équipements publics ou de services disponibles (ex. : écoles et bibliothèques) à un grand nombre de résidents. Cette masse critique d'individus assure la viabilité des commerces et autres services publics comme le transport collectif. Prenons l'exemple du métro : on y encourage la densification aux abords des stations, afin d'en maximiser l'utilisation. Mais les constructions résidentielles ne sont pas les seules responsables de la densification. La présence d'entreprises qui garantissent des emplois, sans compter l'accessibilité à des services tels que les commerces de proximité et les garderies, y contribue aussi. À Montréal, nous disposons d'un outil formidable : le

plan d'urbanisme. Ce plan guide le développement urbain en traçant ses grandes orientations d'aménagement. Les secteurs en transformation font l'objet d'exercices de planification détaillée. Pour assurer son développement résidentiel, Montréal mise avant tout sur l'aménagement de quartiers à vocation résidentielle mixte, et dotés de lieux publics et d'espaces verts attrayants. Elle planche aussi sur la gestion des stationnements et une préoccupation à l'égard des piétons et des cyclistes.

RGCQ : Est-il vrai de dire que depuis les dix dernières années, Montréal met la table pour déployer son *Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD)*? De plus en plus de rues rétrécissent et les pistes cyclables apparaissent en grand nombre.

DC : Le PMAD de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), qui est entré en vigueur en mars 2012, est l'aboutissement d'un long processus de collaboration. Depuis plusieurs années déjà, la Ville met de l'avant des principes énoncés dans le PMAD. Ainsi, elle préconise les déplacements à pied quand cela est possible, l'utilisation du vélo et du transport collectif.

Plus récemment, les projets résidentiels qui y ont été construits sont plus denses en termes de population. Bien souvent, ils sont intégrés à des milieux existants, lesquels sont facilement accessibles et offrent des services de transport en commun. Par ailleurs, Montréal vise, à moyen et long terme, une réduction de la circulation automobile et le prolongement de son réseau cyclable. Elle a adopté, en 2008, un plan de transport dont certaines orientations touchent la qualité et la sécurité des aménagements des rues et du domaine public, notamment pour les personnes à mobilité réduite.

RGCQ : Dans l'île de Montréal, la copropriété est devenue le choix numéro un des acquéreurs résidentiels. Or, le réaménagement de la métropole selon une configuration largement dominée par les concepts TOD passe, entre autres, par la construction de tours abritant des condos. Actuellement, il semble que l'on assiste à des érections d'immeubles sans réelle vision : à titre d'exemple, Montréal compte réduire le nombre de voitures sur son territoire, mais, paradoxalement, les promoteurs prévoient des stationnements souterrains dans les tours qu'ils construisent. On assiste même à l'apparition de stationnements superposés, pour pouvoir garer davantage de voitures dans des espaces restreints. Qu'en pensez-vous?

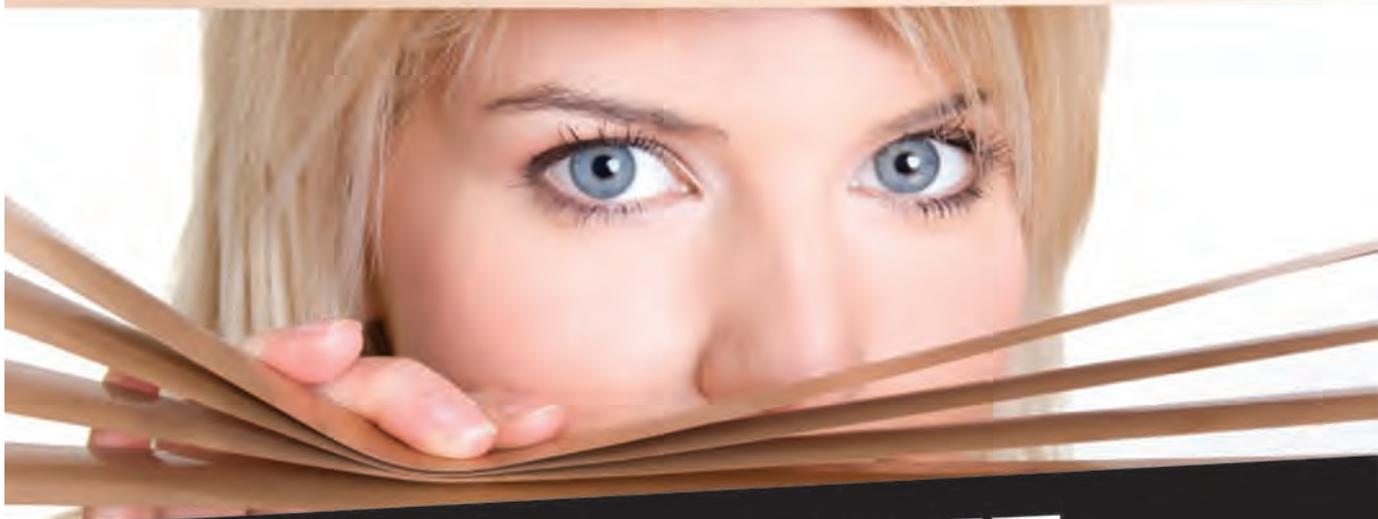
DC : Comme toutes les grandes métropoles mondiales, Montréal souscrit au développement durable, à la réduction des gaz à effet de serre et à la promotion des transports collectifs, pour ne citer que ces exemples. Cependant, nous sommes conscientes que, même si les Montréalais adhèrent à ces objectifs, plusieurs d'entre eux doivent ou souhaitent conserver leur voiture.

RGCQ : En terminant, comment voyez-vous Montréal dans un horizon de 15 ans?

DC : Il est difficile de prévoir ce qu'il adviendra de la copropriété montréalaise dans 15 ans. Cependant, on sait que cette formule d'habitation est de plus en plus populaire, et que la métropole a un pouvoir d'attraction énorme. À preuve, l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) prévoit que d'ici 2031, quelque 319 400 ménages s'y ajouteront. Dans ce contexte, il ne fait aucun doute que la copropriété sera mise à contribution afin de répondre à la demande. ■



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



REGARDEZ ...

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

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

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

1.800.561.6560

www.monassurancecondo.com



CONCEPT TOD À ARLINGTON À CONTRE-COURANT DES IDÉES REÇUES

Les États-Unis représentent l'un des fiefs mondiaux de l'automobile. Pourtant, les idées novatrices pour en contrer l'expansion sont présentes dans ce pays.

Le comté d'Arlington, en Virginie, nous en a donné une preuve irréfutable au cours des 40 dernières années. Grâce à un réaménagement de son territoire calqué sur le concept TOD (*Transit Oriented Development*), ce comté est redevenu prospère sur le plan économique, et le nombre de véhicules qui y circulent a considérablement diminué.

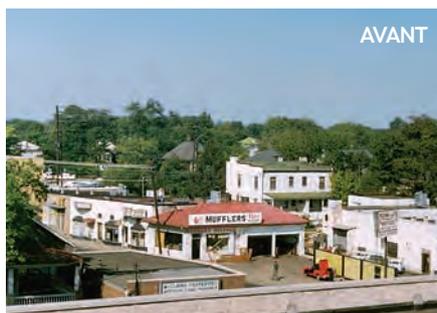
Les TOD sont aménagés afin que la plupart des déplacements puissent se faire à pied, en vélo, en taxi, en métro et en autobus, plus particulièrement pour accéder aux services de proximité ainsi qu'au travail. À Arlington, la création d'un tel environnement passait par une « volonté politique » des élus. Cela aura permis à ses citoyens une réappropriation du territoire.

Dans les années 1960, Arlington ressemblait à notre banlieue, où les services et les commerces étaient difficilement accessibles à pied. Au plus fort d'un développement commercial privilégiant la voiture, l'apparition des centres commerciaux a nui aux activités du comté. Si bien que pendant les années 1970 et 1980, la population d'Arlington est passée de 170 000 à 158 000 habitants. Il fallait donc relancer son économie et sa démographie. Grâce à la création d'un TOD sur son territoire, le nombre d'habitants a remonté à 200 000.

EN ROUTE VERS L'INNOVATION

Première étape indispensable pour assurer cette relance : l'entrée en fonction d'un métro (en 1978) comprenant cinq stations. Celles-ci se voulaient un prolongement de la ligne orange du métro de Washington DC, l'État voisin de la Virginie. Cela a permis la création du corridor baptisé Rosslyn-Ballston. Par la suite, un important réseau cyclable, des espaces piétonniers ainsi que des pôles de partage d'automobile se sont développés tout autour. Mais plus important encore, les bases furent jetées pour favoriser un projet immobilier et commercial.

Des bâtiments accessibles dans un rayon de 500 mètres du métro ont été construits. On a littéralement créé des villages urbains « en privilégiant la



COMITÉ D'ARLINGTON, VIRGINIE

mixité des fonctions ». Différents types de logements et d'immeubles sont apparus. Ils ont été bâtis selon des principes associés au développement durable. Chacune des stations de métro a une personnalité qui lui est propre. Court Hall, à titre d'exemple, se distingue par une vocation administrative et institutionnelle, alors que Clarendon regroupe plusieurs boutiques et restaurants. « Toutes conservent un équilibre et misent sur une qualité de vie. » Ainsi, les résidents d'Arlington ne se retrouvent pas tous au même endroit, au même moment. On parle bel et bien d'un réaménagement des espaces dans ce comté, plutôt que de la densification sauvage d'une population donnée.

RETOMBÉES ÉCONOMIQUES PROBANTES

En 2005, le secteur Rosslyn-Ballston représentait, à lui seul, le tiers des revenus tirés des taxes prélevées dans le comté d'Arlington. La superficie dudit secteur couvrait environ 2,4 millions de mètres carrés destinés aux locaux pour bureaux. En outre, il comptait

24 500 unités résidentielles (ex. : condos et logements locatifs), « soit 3,5 fois plus que le nombre disponible en 1970 ». Quelque 6000 de ces logements sont qualifiés d'abordables.

Si les investissements initiaux du métro ont coûté 100 millions \$, le développement près de ses stations totalisait neuf milliards \$ en 2005. En outre, il générait 50 % des revenus du comté en taxes foncières.

Les élus du comté d'Arlington, en Virginie, ont complètement repensé leur ville. Les cinq stations de métro qui y ont été construites en représentent l'axe central, dont la station Court House qui a radicalement transformé l'environnement urbain d'Arlington.

Pendant ce temps, « le corridor Rosslyn-Ballston, qui compte pour seulement 7,6 % de la superficie du territoire, fournissait 32,8 % des revenus fonciers. Il en résulte que la taxe foncière d'Arlington, toujours selon les données de 2005, est la plus basse en Virginie, soit 0,878 \$ par tranche de 100 \$ ». Tous ces résultats n'ont pas été obtenus sans heurts, mais en toute fin, la détermination et la persévérance auront porté leurs fruits. ■

Ce texte est inspiré d'une entrevue réalisée avec Florence Junca-Adenot, directrice du Forum URBA 2015, Département d'études urbaines et touristiques, ESG (École des sciences de la gestion), UQAM (Université du Québec à Montréal), ainsi que d'un document synthèse qu'elle a produit en 2005.

MAJORITÉS REQUISES EN ASSEMBLÉE

HARO SUR L'ABSENTÉISME

Boudées ou ignorées par plusieurs copropriétaires depuis des décennies, les assemblées générales annuelles en copropriété souffrent d'une représentation insuffisante.



Professeure-chercheuse à l'Université de Toulouse-Toulouse Business School, Florence Jammes s'est intéressée à l'érosion continue des majorités requises, en France, concernant les votes pour travaux d'amélioration en copropriété. Florence Jammes est également responsable recherche IEJUC (Institut des études juridiques de l'urbanisme et de la construction), Université Toulouse 1 Capitole.

Ceux qui y brillent par leur absence contribuent à paralyser la destinée de leur immeuble, par le fait d'importantes décisions qui ne peuvent être prises.

L'indifférence au regard des assemblées est symptomatique de l'anarchie qui règne dans plusieurs copropriétés. Bon nombre d'observateurs n'hésiteront plus, dans quelques années, à comparer cet absentéisme à un cancer généralisé. Si bien que des voix s'élèvent pour administrer la cure de jouvence, à savoir celle qui abaissera les majorités requises lors de certains votes en assemblée. Il est notamment question des travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes d'une copropriété, qui sont actuellement soumis à une majorité renforcée en nombre de copropriétaires et en voix.

Parmi ceux qui voient d'un bon œil une réduction des majorités requises, le Groupe de travail sur la copropriété en a fait une recommandation dans un rapport qu'il a produit, en 2011, à l'attention du ministère de la Justice du Québec. Pour venir à bout des copropriétaires pour qui les assemblées ne sont d'aucun intérêt, le Groupe de travail préconise un autre calcul pour permettre l'adoption plus facile d'une résolution, de sorte que la majorité atteigne soixante-quinze pour cent (75 %) des voix des copropriétaires présents ou représentés, plutôt que 75 % des voix de tous les copropriétaires d'un syndicat, comme le stipule l'article 1097 du Code civil du Québec.

ÉRADIQUER LA PARALYSIE

Ainsi, « en choisissant de ne pas participer à une assemblée et de ne pas s'y faire représenter, un copropriétaire ne pourrait plus paralyser la prise de décision », argue le Groupe de travail dans son rapport. En outre, il serait préférable de « s'en tenir au nombre de voix et d'abolir le décompte des copropriétaires », peut-on également y lire. Ces deux recommandations ont le mérite d'attaquer la problématique de front, mais elles peuvent apparaître excessives à certains égards.

En ce qui a trait aux travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, le Comité consultatif sur la copropriété abonde dans le même sens que le Groupe de travail. « Néanmoins, il faut se questionner sur la portée d'un tel abaissement des majorités requises », prévient l'avocat émérite Yves Joli-Coeur, secrétaire général du RGCQ et l'un des sept membres à avoir siégé au sein de ce comité consultatif. L'idée est sûrement très bonne pour certains types de travaux, par exemple ceux visant les performances énergétiques accrues d'un immeuble, ou encore le remplacement d'un système d'éclairage par un autre moins énergivore.

Mais il en va tout autrement pour des améliorations somptuaires, comme le réaménagement d'un hall d'entrée ou le remplacement de tapis par des revêtements plus onéreux (ex. : marbre). Ces transformations d'ordre esthétique n'hypothèquent en rien l'entretien et la conservation du bâti.



« Or, certains copropriétaires n'auront pas forcément les moyens de payer pour des travaux cosmétiques », croit Yves Joli-Coeur.

LA FRANCE EN EXEMPLE

L'abaissement des majorités requises pour permettre des travaux d'amélioration est une question délicate. La France nous en donne des preuves tangibles, rappelant de ce fait la prudence dans ce domaine. Ces majorités requises y ont sans cesse reculé depuis la loi de 1938. À cette époque, l'unanimité était indispensable à ces travaux, ce qui les rendait quasiment impossibles à réaliser. Pour en faciliter le vote, cette règle a été édulcorée le 10 juillet 1965, date qui a officiellement établi la loi sur la copropriété française. Le législateur québécois s'en est d'ailleurs inspiré, en 1969, lorsqu'il a rendu publique sa propre loi sur la copropriété.

Dès 1965, en France, les travaux d'amélioration requéraient un vote pris à la majorité (en nombre des copropriétaires) représentant les trois quarts des voix. S'il s'agissait d'une rupture définitive avec la règle antérieure (1938), « le législateur de l'époque a pris garde, néanmoins, de protéger les copropriétaires minoritaires contre les abus de la majorité »,

nous dit Florence Jammes, professeure-chercheuse à la Toulouse Business School. Mais en raison d'un taux d'absentéisme élevé constaté lors d'assemblées générales de copropriétaires, une nouvelle loi instituée le 31 décembre 1985 érodait, une fois de plus, le processus décisionnel des dites assemblées. Dorénavant, pour pouvoir voter des travaux d'amélioration, il fallait obtenir la majorité (en nombre des copropriétaires) représentant les deux tiers des voix.

« Mais c'était encore trop aux yeux du législateur », d'ajouter Florence Jammes. Si bien que le 21 juillet 1994, la loi a introduit une majorité de rattrapage, qui signifie un vote nécessitant une majorité assouplie à l'occasion d'une deuxième assemblée. Ainsi, lorsque la majorité requise (de 1985) ne peut être obtenue en première instance, ces travaux peuvent être votés en vertu d'une majorité en nombre des membres du syndicat, représentant les deux tiers des personnes présentes ou représentées.

Au Québec, il faudra réfléchir sur le maintien des doubles majorités requises concernant certains votes, voire sur la réduction de leur nombre en voix, pour tout ce qui touche les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration d'une copropriété.

La Toulouse Business School. →

« En France, plusieurs copropriétaires ne cultivent pas l'instinct collectif. Bien souvent, les travaux qui profiteront à tous les rebutent, car ceux-ci vont alourdir leurs contributions financières, d'autant plus qu'ils n'en voient pas toujours l'utilité. Ce constat a conduit à l'établissement d'une liste de travaux relevant de majorités moins exigeantes, car considérés comme d'intérêt collectif », de poursuivre Florence Jammes.

LES MAJORITÉS S'ÉTIOLENT ENCORE

Malgré ce que l'on pourrait qualifier de gifle aux droits des copropriétaires, les majorités requises pour travaux d'amélioration ont poursuivi leur dégringolade. En 2000, 2003 et 2006, d'autres amendements ont fait en sorte qu'elles s'étiolent encore et encore. L'une des années charnières fut sans contredit 2010, quand la loi portant engagement national pour l'environnement a souhaité favoriser la réalisation de travaux d'économie d'énergie, ainsi que ceux relatifs à la réduction d'émission de gaz à effet de serre. Pour y parvenir, le législateur a permis un vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires.



Par ailleurs, cette loi (2010) a fait « voler en éclats » la sacro-sainte distinction entre les parties communes et privatives, en permettant à l'assemblée générale d'imposer, aux copropriétaires, des travaux d'efficacité énergétique (dits d'intérêt collec-

tif) dans leur appartement (à leurs frais). Et histoire d'en rajouter une couche, la loi ALUR (Accès au logement et un urbanisme rénové), entrée en vigueur le 27 mars 2014, obligera la création d'un fonds de travaux obligatoire le 1^{er} janvier 2017. Pour tout dire, cette loi poursuit le lancinant processus d'abaissement des majorités, notamment en ce qui a trait au vote des travaux d'amélioration, qui ne relèveront plus d'une double majorité, mais pourront être décidés à la majorité des voix de tous les copropriétaires. « Dorénavant, la seule utilité pour un immeuble suffit. La conception contractuelle s'éloigne de plus en plus au profit d'une logique sociale », observe Florence Jammes.

Il va sans dire, la révision à la baisse récurrente des majorités fragilise plusieurs copropriétés dont la situation financière est déjà précaire. « Cela pourrait entraîner un désengagement massif des copropriétaires à un projet collectif », nous rappelle Florence Jammes. Sans l'ombre d'un doute, la loi ALUR risque d'accroître davantage l'écart entre les copropriétaires mieux et moins nantis. « Certains ne sont pas loin de penser que cette loi ne représente qu'une étape idéologique, question de préparer les esprits à aller un jour plus loin », conclut-elle. ■

G.A.P.I. IMMEUBLES INC.

Gestion, Architecture, Planification et Inspection des immeubles

Georges Fallah, Architecte

Expert en Enveloppe du Bâtiment

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

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

DEVIMO inc. L'expertise d'une équipe novatrice

Consultation et développement immobilier

- Étude de fonds de prévoyance
- Évaluation de valeur assurable
- Études spécialisées
- Consultation privée
- Développement immobilier

T 514 282.6669
F 1 866 742.4098
info@devimo.ca

555, rue Notre-Dame, bur. 227
Le Gardeur Qc J5Z 3B5
WWW.DEVIMO.CA

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

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

cossettetouchette.com

Gestior
Gestion immobilière

Danielle Macpherson
Présidente

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

COLLOQUE PRINTANIER 2014 — RGCQ

ASSURER L'AVENIR DE LA COPROPRIÉTÉ

Le parc immobilier de la copropriété québécoise vieillit. Au cours des prochaines années, plusieurs syndicats de copropriétaires devront resserrer les rangs afin de préserver leur patrimoine bâti et, ainsi, protéger l'investissement de dizaines de milliers de personnes. C'est ce que le colloque printanier 2014 du RGCQ a notamment mis en exergue.

Plusieurs copropriétés québécoises naviguent sans gouvernail. Soumises aux aléas des vents et marées, elles risquent le naufrage, en raison d'une administration sans rigueur ni vision. L'un des faits saillants du colloque fut, sans contredit, l'exposé portant sur la création d'une étude de fonds de prévoyance standardisée. Ce bas de laine obligatoire pourrait redonner vie à certaines copropriétés, qui se dirigent lentement, mais sûrement, vers le chaos et un drame en trois actes. Et pour cause, puisque, sans le savoir, elles ont sérieusement hypothéqué leur avenir. Raison : des charges communes dérisoires payées année après année et des cotisations insuffisantes, voire inexistantes, à un fonds de prévoyance.

UNE RECETTE ÉPROUVÉE

Mise sur pied par un comité d'experts mandaté par le RGCQ, dont Jan Towarnicki (Adm. A.) assume la présidence, cette étude de fonds de

prévoyance standardisée servira aux entreprises qui en font leur spécialité. Le RGCQ accrédi-tera celles qui seraient prêtes à y adhérer. Les ententes conclues conduiront, ultimement, à une régularisation des procédés et des façons de faire. La manière d'y parvenir est actuellement en développement. Une fois cette étape franchie, les nouveaux standards pourront être mis en application. Pour réussir à créer une re-cette universelle cohérente, le Comité a princi-

palement mis sur l'inventaire des composantes d'un immeuble, leur classification, leur cycle de vie ainsi qu'une prévision des taux d'inflation et d'intérêts.

« Les firmes d'experts en fonds de prévoyance auront désormais un formidable outil pour travailler, car celui-ci atteindra un niveau de qualité professionnel.



Jan Towarnicki (Adm. A.), qui préside le Comité d'experts sur l'étude de fonds de prévoyance standardisée, en a exposé les avantages à l'occasion du colloque printanier du RGCQ, présenté le 5 avril dernier au Club de golf Le Parcours du Cerf, à Longueuil.

Cette étude permettra d'établir des comparatifs entre copropriétés, d'avoir un aperçu de l'état des immeubles analysés, ainsi qu'une idée précise des sommes requises pour assurer leur pérennité », a dit Jan Towarnicki, qui est également gestionnaire de copropriété et directeur général des Verrières sur le fleuve I à V, à L'Île-des-Sœurs. Pour sa part, l'ingénieur Hubert St-Pierre, l'un des membres du Comité qui ont travaillé sur ce projet, et lui aussi conférencier au colloque, a précisé que ces études devront être réalisées par « des professionnels appartenant à un ordre ». Le RGCQ exigera qu'ils comptent, minimalement, cinq années d'expérience dans le maintien et l'estimation d'actifs immobiliers.

Yves Joli-Coeur, secrétaire général du RGCQ, a lui aussi plaidé en faveur des études de fonds de prévoyance, seul moyen réellement valable de savoir combien les provisionner annuellement. Outre un rappel sur l'importance d'avoir un tel fonds, ainsi que des explications axées sur sa nature même, Yves Joli-Coeur est venu dire que cette étude représente une « opération clé, tant pour le démarrage d'une copropriété que pour sa gestion. Elle déterminera le plan de financement requis pour pouvoir établir, à court, moyen et long terme, les coûts de remplacement des parties communes, ainsi que ceux relatifs aux réparations majeures qui devraient y être faites ». Yves Joli-Coeur rappelle que dans sa formule actuelle, le fonds de prévoyance n'a pas obtenu les succès escomptés.

Dans l'espoir de changer les choses, un rapport produit par le Groupe de travail sur la copropriété, en mars 2011, recommande que le Code civil du Québec impose une étude de fonds de prévoyance dans chaque copropriété. Celle-ci devrait être menée pendant les trois années suivant la publication d'une déclaration de copropriété. Rappelons que ce rapport est actuellement entre les mains du ministère de la Justice du Québec.

COMMENT RÉALISER LES TRAVAUX

Le fonds de prévoyance est une chose, mais la réalisation des travaux à même l'argent qu'il contient en est une autre. Il faut s'assurer que le tout est planifié jusque dans les moindres détails, car des opérations improvisées comporteront un haut niveau de risque. À ce chapitre, Jean-François Lavigne, architecte et lui aussi membre du Comité d'experts sur l'étude de fonds de prévoyance, a exposé les conditions essentielles à la réalisation de travaux dans les règles de l'art. Il peut s'agir, par exemple, d'une inspection des façades dans le cadre du chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS). Ces investigations pourraient conduire à des réfections majeures.

« L'objectif poursuivi consiste à réaliser des travaux durables », souligne Jean-François Lavigne, qui a développé une expertise en enveloppes de bâtiments. Depuis l'élaboration des plans et devis par un architecte jusqu'à la fin des travaux à réaliser, le plan de match doit être sans faille. Cela passe notamment par un appel d'offres auprès d'entrepreneurs en construction, ainsi qu'une surveillance des travaux, pour s'assurer que l'entreprise choisie respecte les paramètres inscrits aux plans et devis.



Pour l'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur, le fonds de prévoyance est un « gage de réussite en copropriété ».

Le scénario est le même en ce qui a trait aux dalles de stationnements étagés, dont l'inspection et les réparations qui en découleront, si nécessaire, font elles aussi partie du cadre réglementaire imposé par le CBCS. « Il est fondamental que ces travaux soient supervisés par un consultant », affirme Robert Raymond, vice-président Ingénierie des matériaux chez Inspec-Sol et membre du Comité. En outre, Robert Raymond recommande une petite visite sur le portail de l'Ordre des ingénieurs du Québec (OIQ). Un syndicat de copropriétaires pourra, dès lors, identifier les membres qui ont fait l'objet de réprimandes ou de sanctions. Si le choix d'un ingénieur repose d'abord sur sa réputation, d'autres critères doivent également être pris en compte, et pour lesquels il faudra se montrer prudent, par exemple ceux relatifs aux honoraires proposés. En d'autres termes, le plus bas soumissionnaire ne sera pas, nécessairement, le meilleur candidat pour un syndicat de copropriétaires. « Il faudra également s'interroger sur sa vision des choses, au regard des travaux d'expertise à faire, et voir si le tout répond aux attentes d'un syndicat de copropriétaires », insiste Robert Raymond.

En terminant, précisons que Stéphane Labrie, président-directeur général de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), a assuré la présidence d'honneur du colloque. Il était accompagné d'Odette G. Boucher, directrice à la Direction territoriale du Sud-Ouest à la RBQ. Cette dernière a longuement discoursé sur le CBCS et ses enjeux. Son propos fait l'objet d'un article qui a été publié à la page suivante. ■



Le Chiffon Doré
Entretien Intérieur/Extérieur
de Copropriétés

Ernesto Williamson
Directeur des opérations
Tel.: (514) 325-0825 / Fax: (514) 325-9135
info@chiffondore.com

Entretien Résidentiel
& Commercial Disponible

CBCS ET COPROPRIÉTÉ

MISES AU POINT

LORS DU COLLOQUE PRINTANIER 2014 DU RGCQ, ODETTE G. BOUCHER, DIRECTRICE DE LA DIRECTION TERRITORIALE DU SUD-OUEST (DTSO) À LA RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC (RBQ), EST VENUE TRACER LES GRANDES LIGNES DU CHAPITRE BÂTIMENT DU CODE DE SÉCURITÉ (CBCS).

Il s'agit néanmoins d'une réglementation complexe, dont certains aspects requièrent des précisions que nous apportons dans ce texte, au plus grand bénéfice des copropriétaires québécois.

RGCQ : Madame Boucher, si un syndicat de copropriétaires s'entête à ne pas procéder aux inspections de son immeuble, lesquelles sont exigées par le CBCS, comment les copropriétaires vertueux peuvent-ils réussir à les en convaincre?

OB : Un copropriétaire peut mettre en demeure son syndicat pour le forcer à agir. Si cette démarche s'avère infructueuse, il pourra dès lors porter plainte à la RBQ, qui prendra les moyens nécessaires afin qu'un syndicat, s'il est visé par le CBCS, se soumette à la nouvelle réglementation. Lorsqu'une plainte est fondée, des inspecteurs de la RBQ se rendent sur place pour constater, le cas échéant, les signes de dangerosité que pourrait présenter un immeuble. Ils adresseront ensuite des avis de correction aux syndicats de copropriétaires concernés.

RGCQ : Qui a la responsabilité de vérifier le bon fonctionnement des détecteurs de fumée installés dans un appartement?

OB : Ces vérifications relèvent de leur propriétaire, bien qu'il soit possible qu'un syndicat en assure l'inspection périodique, si cette politique est en vigueur dans une copropriété.



Odette G. Boucher

RGCQ : Et qui est responsable de produire les plans et les mesures d'évacuation d'une copropriété?

OB : Cette tâche revient au syndicat, car c'est à lui qu'incombe la responsabilité d'assurer la sécurité des occupants d'une copropriété. Il est toutefois recommandé qu'un plan d'évacuation soit élaboré en collaboration avec les services de sécurité incendie d'une ville, ou d'une municipalité, en fonction du type de bâtiment dont il est question. Les firmes spécialisées dans ce domaine peuvent aussi être mises à contribution.

RGCQ : En cas d'incendie, les personnes à mobilité réduite ne pourront pas se déplacer aisément, même si elles entendent l'alarme retentir. En pareille situation, existe-t-il des mesures prévues pour permettre leur évacuation rapide d'un immeuble?

OB : Ces mesures doivent faire partie d'un plan d'évacuation. Il est par ailleurs souhaitable que des exercices d'incendie soient menés régulièrement, afin d'être prêt si un réel sinistre devait survenir. De leur côté, les services de sécurité incendie devraient savoir où se trouvent les personnes vulnérables dans un bâtiment.

RGCQ : L'obligation d'installer des détecteurs de monoxyde de carbone est entrée en vigueur le 18 mars 2014. Ces appareils ne concernent-ils que les parties privatives d'une copropriété ou sont-ils également requis dans ses parties communes, par exemple les stationnements souterrains et les sas d'ascenseurs?

OB : Le bâtiment entier est visé par cette mesure, que ce soit dans ses parties communes ou privatives.

RGCQ : Le CBCS exige, dorénavant, que les systèmes d'alarme incendie aient un niveau de pression acoustique d'au moins 85 décibels dans un appartement, quand la porte de celui-ci est fermée. Comment s'assurer que ce niveau est atteint?

OB : Généralement, les installateurs de systèmes d'alarme le vérifieront eux-mêmes. Cela dit, un sonomètre pourra être utilisé dans le cas d'un système qui a de l'âge, et pour lequel un syndicat ne voudrait pas payer les services fournis par des spécialistes en alarme incendie.

RGCQ : Comment faire la preuve que le registre d'une copropriété est performant, comme l'exige le CBCS?

OB : Pour être conforme, un registre devra contenir l'ensemble des informations exigées en vertu du CBCS. À titre d'exemple, les rapports de vérification au regard du taux de bactéries présent dans une tour de refroidissement devront y figurer. Ce type d'équipement est aussi visé par le CBCS.

RGCQ : Quel est le critère retenu pour mesurer l'âge d'une copropriété?

OB : Il faut se référer à l'année du début de sa construction, ou à celle qui coïncide avec le début de sa transformation. Dans le cas d'un immeuble construit au XIX^e siècle, à titre d'exemple, et qui aurait été converti en copropriété par la suite, seule la date du début de la conversion sera considérée.

RGCQ : Certains immeubles qui ont plus de 10, 15, 25 et 45 ans sont assujettis au CBCS. Mais qu'en est-il de ceux qui ont 10, 15, 25 et 45 ans pile?

OB : Cela ne change rien, car tous sont assujettis. Ceux qui ont 10, 15, 25 et 45 ans doivent être inclus dans la catégorie des plus de...

RGCQ : En terminant, comment s'assurer que les séparations coupe-feu ont une résistance de 30 minutes?

OB : La plupart du temps, les montants en bois recouverts de plâtre ou de gypse offrent une résistance au feu de 30 minutes. Toutefois, un plancher ou un mur inachevé ou endommagé, et qui comprendrait de surcroît des ouvertures, entraînerait des risques de propagation des flammes beaucoup plus importants, raison pour laquelle il faudrait procéder aux travaux nécessaires pour rendre le tout conforme.

Des spécialistes en cette matière sauront guider un syndicat de copropriétaires, car ils pourront identifier les murs et les zones de plancher pour lesquels une résistance au feu d'au moins 30 minutes est requise. ■



BETONIKA
LA référence en réfection durable!

Rapide,
sécuritaire,
silencieux,
efficace.

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

www.betonika.ca
info@betonika.ca
T. 450 651-0300
F. 450 651-0107

RBQ 5670-6930-01

MÊLEZ-VOUS DE VOS AFFAIRES!

Jean-François Lavigne, architecte

Les entrepreneurs qui procèdent à des travaux majeurs dans une copropriété doivent être surveillés, à plus forte raison si des dizaines, voire des centaines, de milliers de dollars sont en jeu.

Il faudra que le tout soit conforme aux plans et devis, lesquels seront préalablement élaborés par un architecte ou un ingénieur. Suivre ces recommandations vous permettra de contrôler votre chantier et, ainsi, d'éviter des dépassements de coûts qui peuvent parfois être substantiels.

La surveillance des travaux vise, en outre, à s'assurer que certaines conditions plus générales sont également respectées, dont l'accès au chantier à certaines heures du jour, les protections de surfaces (ex. : tapis et revêtements de sols durs), ainsi que la remise en état des aménagements paysagers qui auraient pu être endommagés. Si aucun professionnel en bâtiment ne supervise ce qui est fait, qui d'autre pourra en interpréter les résultats et exiger des correctifs, au besoin?

VEILLEZ À VOS INTÉRÊTS

Plusieurs changements peuvent survenir pendant les travaux qui ont cours sur un chantier, par exemple l'utilisation d'autres matériaux que ceux qui étaient initialement prévus. Cela générera des crédits au bénéfice d'un syndicat, si les nouveaux matériaux employés sont moins chers. Ne laissez pas vos dollars s'envoler quand vous pourriez les récupérer, ce qu'une surveillance de chantier méthodique vous permettra de faire, le cas échéant. Habituellement, les entrepreneurs n'ont pas tendance à être généreux côté crédits. À l'inverse, les extras peuvent, eux, être très substantiels si personne n'est là pour les arbitrer et les négocier en votre nom.

Rappelez-vous, également, qu'un ingénieur ou un architecte vous prodiguera d'excellents conseils. Vous auriez intérêt à en prendre bonne note, sous peine de le regretter. J'en ai pour preuve cet entrepreneur qui, un jour de pluie, a décidé d'appliquer une membrane d'étanchéité sur la dalle en béton du sous-sol d'une copropriété. L'immeuble était en construction et ledit sous-sol se trouvait encore à l'air libre. Je me suis opposé à cette décision et en ai prévenu qui de droit, mais cet avis est resté lettre morte.



Jean-François Lavigne

LES PLANS ET DEVIS : UNE NÉCESSITÉ

Avant de commander tout type de travaux dans votre copropriété, assurez-vous qu'ils sont balisés par des plans et devis. Ceux-ci permettront d'encadrer les différentes phases d'une rénovation ou d'une construction. De même, un syndicat qui voudrait mandater un entrepreneur pour réparer son immeuble mal construit, en raison d'une absence de surveillance des travaux, a tout intérêt à ne pas commettre cette erreur une seconde fois. Rappelez-vous que rogner sur les honoraires d'un architecte ou d'un ingénieur vous privera, assurément, d'un instrument de contrôle qui s'autofinance. Il faut savoir qu'en toute fin, si un entrepreneur ou un sous-traitant n'a pas livré les prestations convenues par contrat, vous pourriez être appelé à devoir gérer un litige de construction. Ce que ni vous ni votre syndicat de copropriétaires n'auriez envisagé d'emblée.

Au moment des faits, l'entrepreneur était visiblement contrarié et me percevait comme un individu pointilleux et tatillon. Quoi qu'il en soit, je me félicite aujourd'hui de lui avoir tenu tête, car un an après l'installation de la membrane, l'eau a commencé à s'infiltrer dans la dalle en question. Les travaux pour la réparer coûteront environ 50 000 \$, une somme d'argent qui sera imputable à l'entrepreneur fautif. Advenant une situation comme celle-ci, et que l'entrepreneur refuserait de surcroît d'assumer ses responsabilités, ce qui se produit à l'occasion, vous devriez alors exercer un recours légal accompagné du professionnel que vous auriez embauché. Ce dernier agirait comme témoin expert devant un juge.

Pour éviter ces désagréments, ne prenez aucun risque. En tant qu'administrateur ou gestionnaire de copropriété, protégez vos intérêts et ceux de vos copropriétaires. ■

Jean-François Lavigne est architecte chez Zaraté + Lavigne Architectes et agréé LEED et Novoclimat. Il a développé une expertise en enveloppes de bâtiments et travaille, depuis 25 ans, dans le secteur de la construction de copropriétés. Ce professionnel agit également comme expert judiciaire.

VERS UNE CRISE DE L'ASSURANCE CONDO ?

LES ASSUREURS SONT DE PLUS EN PLUS RÉTICENTS À ASSURER LES IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ. CETTE FORMULE D'HABITATION COLLECTIVE EN REBUTE UN NOMBRE GRANDISSANT.

Ceux qui persistent dans ce domaine se montrent très prudents, en raison d'une gestion déficiente cultivée depuis des lunes par plusieurs syndicats de copropriétaires. Les constructions de piètre qualité figurent aussi au banc des accusés. Se dirige-t-on vers une crise de l'assurance en copropriété? Bon nombre d'experts pensent que oui, à moins que les choses ne changent radicalement. Les dégâts d'eau récurrents ont rendu les assureurs nerveux et circonspects. Surtout que dans bien des cas, ils auraient pu être évités. Les chauffe-eau, les lave-vaisselle, les lave-linge ainsi que les réfrigérateurs munis d'un distributeur de glaçons qui coulent ont contribué, à leur façon, à créer cette mauvaise réputation qui colle à la peau des copropriétés québécoises. L'étanchéité déficiente des façades d'immeubles mal construites ou mal entretenues, tout autant que l'installation non conforme des systèmes de tuyauterie, se retrouve également au nombre des anomalies recensées. Les compagnies n'hésitent plus à augmenter substantiellement les primes et les franchises, ou à carrément abandonner les syndicats de copropriétaires délinquants.

À qui la faute?

Le rôle des compagnies d'assurance consiste à assurer un risque et non une fatalité. « Elles ne sont pas là pour donner des leçons de gestion aux syndicats de copropriétaires », insiste Yves Joli-Coeur, avocat émérite, secrétaire général du RGCO et auteur du livre intitulé *L'Assurance condo Tout ce qu'il faut savoir*, publié aux éditions Wilson & Lafleur. Cet ouvrage est né d'un constat navrant, à savoir que plusieurs syndicats de copropriétaires commettent des erreurs coûteuses en matière d'assurance. Ils se doivent de comprendre ce produit extrêmement complexe. Et pour cause, puisque l'investissement de milliers de copropriétaires est en jeu. « Qui voudra acheter un condo dans une copropriété qui n'est pas assurée, ou dans une autre où les primes et les franchises sont exorbitantes? » se demande Yves Joli-Coeur, qui donne également la formation *Tout sur l'assurance condo*. Celle-ci s'adresse entre autres aux administrateurs de copropriété.



Qu'est-ce qu'une franchise et une prime?

Une franchise est un montant d'argent qu'un assuré devra déboursier, en cas de sinistre, avant même que son assureur ne commence à l'indemniser. Par conséquent, une franchise de 25 000 \$, 50 000 \$ ou plus – ce qui se voit souvent de nos jours – pourrait équivaloir à une absence de couverture.

Il faut également savoir que le copropriétaire responsable d'un sinistre, par exemple un dégât d'eau, pourrait devoir payer la totalité d'une franchise si son syndicat l'exige.

Une prime est le prix que tout assuré doit payer lorsqu'il souscrit un produit d'assurance. Dans une copropriété, le syndicat de copropriétaires en assume le paiement à même les charges communes.

L'absence d'assurance dans un immeuble aurait des conséquences désastreuses, plus particulièrement sur la valeur de revente des appartements qu'il abrite.

L'équation est simple : si une copropriété rapporte moins qu'elle en coûte à un assureur, *exit* la couverture d'assurance. « Un syndicat se retrouvera orphelin », d'imager Yves Joli-Coeur. Il lui faudra alors se tourner vers une compagnie spécialisée dans les cas problématiques. Les primes d'assurance et les franchises imposées deviendront dès lors prohibitives. Il va sans dire, cette dérive de l'assurance en copropriété ne sera endiguée que si les syndicats de copropriétaires, et par extension leurs administrateurs, « instaurent des programmes d'entretien assortis de mesures visant à minimiser les sinistres, dont les dégâts d'eau et les incendies font partie », d'ajouter Yves Joli-Coeur. Un assureur s'en verra rassuré et pourrait, de ce fait, considérer que le risque assurable d'une copropriété est acceptable. Malheureusement, la plupart des administrateurs n'ont pas les réflexes suffisamment aiguisés pour assumer une saine gouvernance. Bien souvent, ils ignorent la description des tâches qu'ils doivent accomplir et n'ont pas l'expérience requise pour les mener à bien.

Un trou dans la loi

La copropriété québécoise nage en plein paradoxe en ce qui a trait à l'assurance : « Le Code civil du Québec oblige tout syndicat à y souscrire, mais les assureurs ne sont pas tenus par la loi de la leur offrir », fait remarquer Yves Joli-Coeur. Il faudra tôt ou tard « les forcer à couvrir l'ensemble des copropriétés québécoises, comme cela se fait dans le domaine de l'automobile », renchérit-il. En revanche, les assureurs exigeront des garanties démontrant, hors de tout doute, qu'un immeuble est parfaitement entretenu et bien conservé. Les syndicats de copropriétaires négligents devraient dès lors se prendre en main.

Pour l'heure, les assureurs quittent le navire les uns après les autres. Ce phénomène est accentué par les fusions entre compagnies d'assurance, qui ont commencé il y a quelques années. « Le nombre de joueurs à desservir la copropriété a considérablement diminué », informe Pierre J. Gravel, courtier en assurance de dommages et gestion des risques chez Dale Parizeau Morris Mackenzie. Cette firme de courtage fait affaire avec 34 assureurs québécois, canadiens et étrangers.

L'une des grandes pointures à évoluer dans le domaine de l'assurance de dommages, Royal & Sun Alliance du Canada (RSA Canada), a acquis GCAN Insurance. Or, cette dernière assurait plusieurs syndicats de copropriétaires. RSA Canada a aussi avalé l'Union Canadienne, qui offrait elle aussi des produits d'assurance pour copropriétés. « De son côté, Intact Corporation financière a acheté AXA Canada, qui était naguère l'assureur numéro un des syndicats de copropriétaires au Québec », se souvient Pierre J. Gravel, qui souligne qu'à l'heure actuelle, Intact est l'une des compagnies d'assurance à maintenir la porte ouverte aux copropriétés.

Des ajustements nécessaires

Il fut un temps où les assureurs offraient des produits à un trop faible taux. « Ceux-ci ont été revus à la hausse car ils y perdaient au change », note Pierre J. Gravel. Fortes de cet ajustement, certaines compagnies accepteront d'assurer une copropriété, moyennant un taux plancher minimum selon l'état et la

« Les courtiers en assurance de dommages se doivent d'orienter leur discours vers la prévention, afin d'assumer encore mieux leur rôle de conseiller auprès des syndicats de copropriétaires. Assis aux premières loges dans l'industrie de l'assurance, ils savent ce qu'il faut faire pour qu'au final, une copropriété maximise ses chances de pouvoir souscrire une police d'assurance. Mais pour qu'il en soit ainsi, toute copropriété doit préconiser des pratiques de saine gestion immobilière, en plus de déployer les mesures préventives pour réduire (au minimum) les risques de sinistres. »

Pierre J. Gravel,

courtier en assurance de dommages et gestion des risques
chez Dale Parizeau Morris Mackenzie

constitution d'un immeuble. « À mon avis, il s'agit d'un retour normal des choses, observe Pierre J. Gravel. Néanmoins, plutôt que de fermer la porte à plusieurs syndicats qui ne sont plus assurables, à leurs yeux, les compagnies d'assurance auraient pu renouveler plusieurs contrats en imposant des conditions plus strictes, et en y allant de recommandations à suivre à la lettre. »

Quoi qu'il en soit, il faudra tôt ou tard juguler l'hémorragie pour éviter qu'une crise plus grave ne sévise, laquelle se traduirait par une perte de confiance des consommateurs à l'égard de la copropriété. Un tel scénario est fortement déconseillé, car un énorme pan de l'économie québécoise s'en verrait fragilisé. ■

L'avocat émérite Yves Joli-Coeur donne une formation intitulée *Tout sur l'assurance condo*. Pour de plus amples renseignements, communiquez avec Hélène Joli-Coeur au 514 287-7277, poste 241.

David Ménassé

Président



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

Une équipe de professionnels à votre écoute et à votre service

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

BOILY LTÉE

514 388-4228

www.lavage-de-vitre.com



Lavage de vitres en hauteur Copropriété

Lavage de vitres en hauteur

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

Traitement contre les araignées et autre insectes

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

Nettoyage haute pression et vapeur Enlèvement de graffiti



BOILY LTÉE, PROPRIÉTÉ, EFFICACITÉ, RESPONSABILITÉ, MULTI-NIVEAU

BOILY LTÉE

Nettoyage de tapis

www.nettoyage-de-tapis.ca

Spécialité | Espaces communs de Copropriétés Camions usines

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



**ESTIMATION GRATUITE
514 388-4228**

Au plaisir de vous servir!



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

VISER LA PERFECTION

LA GESTION IDÉALE D'UNE COPROPRIÉTÉ PASSE IMPÉRATIVEMENT PAR LA COMPÉTENCE, L'ÉTHIQUE SANS CONCESSION ET UNE BONNE DOSE D'IMAGINATION SELON DES CRITÈRES BIEN DÉFINIS.

L'Ordre des administrateurs agréés du Québec (Ordre des ADMA) en a fait une règle incontournable, laquelle doit être observée par les gestionnaires de copropriété (Adm. A.) qui en sont membres.

Mais voilà, maintenir le cap vers l'excellence est une chose; en appliquer les préceptes en est une autre. Pour vérifier comment travaillent ses mem-

bres dans le feu de l'action, l'Ordre des ADMA a entre autres mandaté Jan Towarnicki (Adm. A.). Gestionnaire de copropriété aux Verrières sur le fleuve I à V depuis près de 25 ans, il veille à la protection du public, en s'assurant que ses collègues s'acquittent de leurs devoirs et obligations. Jusqu'à présent, il a été agréablement surpris par la rigueur dont ils font preuve.

TRAVAILLER DANS LES RÈGLES DE L'ART

« Je veille à ce qu'ils respectent la réglementation propre aux administrateurs agréés, plus particulièrement en ce qui a trait à la création de comptes en fidéicommis, qui sont imposés par l'Ordre des ADMA, indique Jan Towarnicki. Il s'agit d'une règle incontournable, si le gestionnaire est l'un des signataires des chèques émis par une copropriété. En somme, je peux consacrer entre une demie et une journée complète avec un membre, question de passer en revue l'ensemble des tâches qu'il doit accomplir. »

RABAIS EXCLUSIFS AUX MEMBRES DU RGCQ

- 1 Choisissez entre la Location Plus ou l'achat de chauffe-eau
- 2 Obtenez votre soumission personnalisée pour votre syndicat de copropriété

Contactez Fany Ondrejchak, Directrice des ventes
Téléphone: 514-705-2142 ou sans frais au 1-877-326-0606 poste 4230
Courriel: fondrejchak@hydrosolution.com

Hydro  **Solution**

www.HydroSolution.com | RBQ #8324-3550-12



Solution aux exigences
des assureurs et syndicats
de copropriétés



Parmi d'autres aspects à vérifier, l'inspection des comptes bancaires d'une copropriété est une priorité, afin de s'assurer qu'il en existe deux : un pour les opérations courantes et un autre réservé au fonds de prévoyance.

LE GESTIONNAIRE MODÈLE

« Le gestionnaire de copropriété modèle est celui qui, par sa passion, son intégrité et ses compétences, a gagné la confiance des membres d'un conseil d'administration », croit Nicole Tremblay (B.A.A., Adm. A., s.g.e.d.), gestionnaire de copropriété chez CondoConsulte inc. Cette dernière est détentrice d'un certificat de perfectionnement professionnel en gestion de copropriété au Québec, obtenu à l'Université McGill en 2013. Pour Denise Brosseau, ex-directrice générale et ex-secrétaire à l'Ordre des ADMA, « un gestionnaire de copropriété qui est membre de cet ordre aura tendance à être perfectionniste, en ce sens qu'il s'imposera une déontologie ainsi qu'une charte des compétences, laquelle représente sa bible, en quelque sorte », dit-elle.

De son côté, Nicolas Handfield, directeur des affaires juridiques et secrétaire à l'Ordre des ADMA, décrit notamment les gestionnaires de copropriété (Adm. A.) comme des individus créatifs. « L'administrateur agréé voudra s'interroger sur la façon d'améliorer les choses dans un immeuble, par exemple les rapports avec le voisinage », explique-t-il. Il acceptera de sortir du cadre traditionnel propre à ses fonctions, quand cela est possible, au lieu d'envoyer des mises en demeure ou d'intenter des poursuites.

À titre d'exemple, un gestionnaire de copropriété (Adm. A.) a récemment fait preuve de beaucoup d'imagination. Il devait composer avec des copropriétaires mécontents, car les clients d'un restaurant se garaient dans leurs places de stationnement. Le gestionnaire a fait part de la problématique au propriétaire du commerce. Ce dernier a dès lors prévenu la clientèle qu'elle ne pouvait s'y stationner, au moyen d'affiches bien en vue. Dorénavant, le propriétaire dont la case de stationnement est occupée par un client du restaurateur reçoit une compensation, soit un coupon de réduction de la part de ce dernier, bon pour un repas chez lui.

Gérer une copropriété est un exercice qui requiert de la méthode et du sérieux, mais également une touche artistique et psychologique. L'essentiel du travail consiste à agir comme conseiller auprès d'administrateurs de copropriété, et à poser les gestes qui iront dans l'intérêt d'une collectivité de copropriétaires. ■



L'Ordre des administrateurs agréés du Québec (Ordre des ADMA) travaille, depuis plusieurs années, à la professionnalisation des gestionnaires de copropriété.



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

Daniel Delorme **450 680-1698**

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

www.odyssseaquatique.com

DES SOLUTIONS CLÉ EN MAIN POUR LA COPROPRIÉTÉ!

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

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



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

RBQ 6588 7921 01

UN CRÉDIT D'IMPÔT À DEUX VITESSES?



ALORS QUE LES BESOINS EN TRAVAUX SONT CRIANTS DANS PLUSIEURS COPROPRIÉTÉS QUÉBÉCOISES, LE CRÉDIT D'IMPÔT À LA RÉNOVATION LOGIRÉNOV N'INCLUT PAS LEURS PARTIES COMMUNES.

Dénoncée par le RGCQ le 30 avril dernier, cette mesure d'exception démontre, encore une fois, un manque de sensibilité du gouvernement à l'égard des copropriétés fragilisées.

Institué le 24 avril dernier par Québec, ce crédit d'impôt couvre notamment le remplacement des revêtements extérieurs, des gouttières, des drains, des systèmes de plomberie ainsi que les réfections de toiture. Toutefois, contrairement aux propriétaires de maisons individuelles, les copropriétaires ne pourront pas se faire créditer ces travaux dans le cadre de LogiRénov. « Il faudrait corriger cette situation afin qu'elle soit plus juste et équitable pour eux », affirmait récemment Élie Beauchesne, membre du conseil d'administration du RGCQ.

NÉGLIGÉE DE LOGIRÉNOV

« Lorsque des incitatifs à l'entretien et aux réparations de bâtiments résidentiels sont mis en place, la copropriété se retrouve toujours à être le parent pauvre du domaine de l'habitation, pour ne pas dire la négligée. Ce constat est regrettable, car il fait montre d'une absence de vision. Pourtant, ce concept d'habitation collective prend de plus en plus d'importance chez nous. À preuve, seulement dans la région du Grand Montréal, une transaction sur deux implique l'acquisition d'un condo », souligne le secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur.

Les copropriétés devraient, elles aussi, avoir le droit d'économiser d'importantes sommes d'argent dans le cadre de LogiRénov. Les montants épargnés auraient été calculés selon les quotes-parts versées par chaque copropriétaire. Cette injustice est d'autant plus grande pour une autre raison : les copropriétaires paieront ces rénovations de leurs poches, avec de l'argent déjà imposé de surcroît.

MANQUER LE BATEAU

Le gouvernement québécois a raté une occasion unique avec LogiRénov, soit celle d'octroyer les mêmes privilèges aux copropriétés qu'aux maisons individuelles. Ainsi, il se serait assuré d'y encourager les rénovations nécessaires. Plusieurs syndicats de copropriétaires devront procéder à des travaux majeurs

prochainement, en vertu du chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS). Entrée en vigueur le 18 mars 2013, cette nouvelle réglementation obligera des inspections périodiques d'immeubles. Les éléments ciblés sont les façades (cinq étages ou plus) les dalles de stationnements étagés et les systèmes de sécurité.

Le CBCS exige que les immeubles soient sécuritaires, tant pour leurs occupants que pour les personnes qui y circulent à proximité. Si un bâtiment devait présenter quelque signe de dangerosité que ce soit, les propriétaires concernés recevraient des avis de correction émis par la Régie du bâtiment du Québec, grand maître d'œuvre du CBCS. Or, bon nombre de syndicats de copropriétaires devront faire face à des appels de charges colossaux, faute d'avoir un fonds de prévoyance suffisant pour corriger les problématiques recensées. Ce crédit d'impôt leur aurait dès lors été fort utile.

Afin de rendre justice aux copropriétés, le RGCQ invite ses gestionnaires, administrateurs, entrepreneurs et autres associations à se rallier et à faire pression auprès des parlementaires, afin que ce crédit d'impôt soit admissible aux parties communes des immeubles en copropriété. ■

Pour en savoir plus à propos de ce crédit d'impôt, rendez-vous au <http://www.revenuquebec.ca/fr/citoyen/credits/logirenov/>

LogiRénov est en vigueur pour les années fiscales 2014 et 2015.

« Il vise notamment à encourager les ménages à rénover leur résidence, à l'agrandir ou à l'adapter aux besoins particuliers d'un membre de leur famille. » LogiRénov devrait stimuler l'économie d'ici. Pour pouvoir en bénéficier, l'immeuble devra avoir été construit avant le 1^{er} janvier 2014. Seuls les entrepreneurs qualifiés seront reconnus en vertu de ce crédit d'impôt à la rénovation.



15 ANS APRÈS SA CRÉATION

Le RGCQ est en orbite

« La fusée du RGCQ a été lancée en 1999. Elle est maintenant en orbite », affirme André M. Benoît, qui s'est joint à ce regroupement quelques mois après sa création. En rassemblant les forces vives de la copropriété québécoise, à savoir ses gestionnaires et syndicats de copropriétaires, le RGCQ a donné naissance à une organisation qui a aujourd'hui le vent en poupe.



André M. Benoît

Il y a 15 ans, le Québec comptait 100 000 condos. Depuis, ce nombre est passé à environ 400 000, preuve que la copropriété a connu une ascension fulgurante. Les populations qui vivent sur la planète condo augmentent à la vitesse de la lumière. Véritable univers en soi, ce mode d'habitation comporte néanmoins des zones d'ombre que l'on pourrait appeler « trous noirs », qui doivent être évités à tout prix. Ces maelströms célestes, dont la force d'attraction est irrésistible, aspirent leurs victimes dans une gravité fatale, les engloutissent puis les pulvérisent dans un néant dont la finalité est impitoyable.

LE RÉVEIL

« Les lois régissant cette formule d'habitation sont devenues trop complexes; les responsabilités des syndicats et des administrateurs trop lourdes de conséquences », annonçait le premier numéro du magazine *Condoliation* publié au printemps 2000, pour justifier la création du RGCQ. Celui-ci maintient le cap depuis ses débuts. Le message est toujours le même, axé sur la saine gestion des copropriétés québécoises, à la différence qu'il a mûri. En fait, la plupart des thématiques abordées par le RGCQ ont évolué. L'un des exemples les plus frappants concerne le

fonds de prévoyance. « Au départ, nous abordions ce sujet par le bout de l'interprétation de la loi. On insistait beaucoup sur les mots employés et l'intention du législateur sur cette question », se rappelle André M. Benoît. Les choses vont beaucoup plus loin aujourd'hui, « parce qu'on a du vécu », observe-t-il.

En d'autres termes, le fonds de prévoyance repose désormais sur du concret, car plusieurs copropriétés québécoises se sont retrouvées en difficulté depuis les 15 dernières années, à cause d'une insuffisance de fonds pour procéder aux réparations majeures à faire dans un immeuble, ou au remplacement de parties communes arrivées à échéance. Ce qui a amené le secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur, à lancer un cri du cœur aux copropriétaires québécois dans la décennie 2000, au moyen de deux livres : *Le fonds de prévoyance : Gage de réussite en copropriété* et *Copropriétés en difficulté Constats et solutions France/Québec*. Ces ouvrages traduisaient l'aboutissement d'une réflexion approfondie sur la copropriété, et se veulent, encore aujourd'hui, des « guides de survie » inestimables destinés à l'attention des propriétaires de condos, tout autant qu'aux gestionnaires de copropriété et aux autres acteurs qui y évoluent.



Raymond Quimet

Le RGCQ a été fondé par l'avocat émérite Yves Joli-Coeur, ainsi que par Pierre César, Jean Caron, Richard Presseault, Jan Towarnicki et Raymond Ouimet. Celui-ci en a été le premier président. André Delage lui a succédé.



Jan Towarnicki



Yves Joli-Coeur

Quelques moments forts du RGCQ

1999 : Création du RGCQ-Montréal.

2000 : Le RGCQ est mandaté par le gouvernement fédéral pour parer un potentiel « bogue de l'an 2000 ». Au tournant du siècle dernier, plusieurs copropriétés craignaient que leurs ascenseurs, systèmes de ventilation et autres équipements activés au moyen d'une minuterie électronique ne cessent de fonctionner. Heureusement, rien de tout cela ne s'est produit.

2001 : En partenariat avec l'Université du Québec à Montréal (UQAM), le RGCQ met sur pied une formation pour gestionnaires de copropriété, et dépose un projet de loi visant leur professionnalisation. Les immeubles visés par cette législation doivent compter dix appartements ou plus.

2002 : Modification de l'article 1069 du Code civil du Québec.

2005 : Tenue de la première édition du Salon de la copropriété.

2008 : Création du RGCQ-Québec et du RGCQ-Gatineau, ce qui a donné naissance au RGCQ-Provincial.

2010 : Dépôt du mémoire du RGCQ présenté à l'ex-ministre de la Justice, Kathleen Weil, dans le cadre des travaux du Groupe de travail sur la copropriété.

2012 : Tenue des Journées de consultation publique sur la copropriété par le Comité consultatif sur la copropriété. Le secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur, fut l'un des sept membres à y siéger.

2012 : Dépôt du rapport du Comité consultatif sur la copropriété.

2014 : Implication du RGCQ dans la réforme en profondeur des plans de garantie obligatoires pour les bâtiments résidentiels neufs.

Création d'un comité d'experts portant sur une étude de fonds de prévoyance standardisée.

DES DÉBUTS MODESTES

Pour tout dire, le RGCQ a démarré humblement, soutenu par des bâtisseurs comme Yves Joli-Coeur, Richard Presseault, Pierre César, Jan Towarnicki et Raymond Ouimet. Ce regroupement est passé d'une entité minimaliste à une organisation structurée. Malgré des moyens modestes au départ, le RGCQ n'a pas tardé à faire sentir sa présence. Les élus en ont eu une bonne idée, trois ans après sa création, en 1999, quand il a réussi à faire modifier l'article 1069 du Code civil du Québec. Ce dernier oblige désormais tout nouvel acquéreur d'un appartement en copropriété à payer, au moment de l'acheter, les charges communes (frais de condo) en souffrance dudit appartement, ce qui n'était pas le cas auparavant.

La croisade du RGCQ a pris d'autres formes, par exemple un engagement sans concessions pour professionnaliser le métier de gestionnaire de copropriété. L'Ordre des administrateurs agréés du Québec (Ordre des ADMA) y travaille depuis plusieurs années déjà, et en a fait une recommandation dans un mémoire qu'il a produit en 2012. Celui-ci a été remis au Comité consultatif sur la copropriété, dont Yves Joli-Coeur fut l'un des sept membres. Ce comité a été créé au cours de la même année, après la mise sur pied du Groupe de travail sur la copropriété, qui, un an plus tôt, rédigeait lui aussi un rapport commandé par le ministère de la Justice du Québec. On y trouve les principales dysfonctions propres à la copropriété québécoise, ainsi que des pistes de solution pour les corriger, dont une bonification du cadre législatif qui la régit.



PROVINCIAL

LE RGCQ A ÉTÉ ENTENDU

Signataire d'un mémoire remis au ministère de la Justice du Québec, en 2012, le RGCQ y énumère également les principales problématiques rencontrées en copropriété. D'ailleurs, plusieurs des énoncés qu'il renferme ont inspiré le Groupe de travail. Parmi d'autres recommandations qui figurent dans son rapport, le RGCQ propose une « simplification » et une « clarification » des plans de garantie obligatoires pour les bâtiments résidentiels neufs. À ce chapitre, l'annonce du 28 février dernier par l'ex-ministre de l'Emploi et de la Solidarité sociale, Agnès Maltais, aura de quoi réjouir les consommateurs. Dès le 1^{er} janvier 2015, la nouvelle formule prévoira la création d'un administrateur unique de plan de garantie. Son conseil d'administration ne compterait que 3 sièges sur 13 occupés par des associations

d'entrepreneurs, mais surtout, 3 autres dans lesquels prendraient place des représentants d'associations de consommateurs. Rappelons que les plans de garantie obligatoires assurent une certaine protection aux acheteurs, dans le cas où la résidence qu'ils acquièrent, en l'occurrence un condo au sein d'une copropriété, présenterait des problématiques liées à sa construction.

En somme, le RGCQ a transcendé le temps et représente, aujourd'hui, une solide organisation qui compte 1000 membres, ce qui représente environ 35 000 unités de copropriété. Outre le RGCQ-Provincial, cet organisme compte deux chapitres à Québec et à Gatineau (Outaouais). Tournée vers l'avenir et les nombreux défis qui l'attendent, cette organisation à but non lucratif (OBNL) est définitivement là pour rester. ■



André M. Benoît
est coauteur du livre
intitulé
*Le condo Tout ce qu'il faut
savoir*, publié aux éditions
Wilson & Lafleur, en
compagnie des avocats
Yves Papineau
et Yves Joli-Coeur.

Calendrier du RGCQ-Provincial

SEPTEMBRE

22 septembre 2014

Speed-Condo : La conformité des cheminées et foyers pour la prévention des incendies

Montréal

24 septembre 2014

Condo Éclair : La vie en condo ? L'importance de s'occuper de NOS affaires

Gatineau (secteur *Hull*)

28 septembre 2014

La location en copropriété

Québec

30 septembre 2014

Condo Éclair : La vie en condo ? L'importance de s'occuper de NOS affaires
Gatineau (secteur *Gatineau*)

OCTOBRE

6 octobre 2014

Speed-Condo : Le fonds de prévoyance – Édition hors série
Sherbrooke

27 octobre 2014

Speed-Condo : La perception des charges communes
Longueuil

NOVEMBRE

1^{er} novembre 2014

La journée de la copropriété : Les assurances en condo
Gatineau (secteur *Gatineau*)

22 novembre 2014

Colloque RGCQ : Le financement des grands travaux en copropriété
Laval

23 novembre 2014

Les assurances
Québec

FÉVRIER

5 au 8 février 2015

Le Pavillon Condo de l'Expo Habitation de Montréal
Montréal

MARS

7 mars 2015

Activité gratuite grand public
Québec

9 mars 2015

Speed-Condo : Rédaction et adoption d'un règlement d'immeuble
Rive-Nord de Montréal

AVRIL

12 avril 2015

Évaluation et fonds de prévoyance
Québec

18 avril 2015

Colloque RGCQ : Les implications d'une réforme législative sur la copropriété
Longueuil

MAI

11 mai 2015

Speed-Condo : Le rôle des administrateurs lors d'un achat ou d'une vente
Laval

24 mai 2015

Médiation et arbitrage
Québec

JUIN

8 juin 2015

Le promoteur et vous
Montréal

27 septembre 2015

Servitudes et copropriétés par phases
Québec



COLLOQUE AUTOMNAL 2014 DU RGCQ

FINANCEMENT DES GRANDS TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ COMMENT S'Y RETROUVER?



Le financement des grands travaux en copropriété est un poste complexe, raison pour laquelle le RGCQ abordera cette thématique lors de son colloque automnal 2014. Tourner les coins ronds sur cette question ne saurait être profitable pour un syndicat de copropriétaires. Mieux vaut être vigilant et ainsi éviter les mauvaises surprises.

QUI FAIT QUOI EN MATIÈRE DE TRAVAUX?

D'emblée, il faut savoir qui peut autoriser ces travaux et à quelles conditions. C'est ce que le secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur, expliquera à l'occasion de sa conférence intitulée *Rôles et responsabilités des organes de la copropriété en matière de travaux*. L'acte constitutif, qui fait partie de la déclaration de copropriété, devrait normalement définir le partage des pouvoirs décisionnels entre un conseil d'administration (CA) et l'assemblée des copropriétaires. En d'autres termes, il précisera quels types de travaux doivent être décidés par le CA, et quels sont les autres requérant un vote par les copropriétaires. Si rien de tout cela ne figure dans l'acte, il faudra alors se référer à l'article 1097 du Code civil du Québec.

Par ailleurs, le colloque traitera *des Modes de financement pour grands travaux*, volet qui relève de la plus haute importance, et que les syndicats de copropriétaires doivent maîtriser. Ces travaux peuvent être réalisés moyennant un

prêt en argent consenti par une institution financière. Le syndicat contractera dès lors une hypothèque auprès d'une banque, dont le remboursement se fera à même les charges communes. Une autre option consiste à puiser les ressources financières dans le fonds de prévoyance. Si celui-ci n'est pas suffisant au regard des coûts requis pour effectuer des travaux, il faudra dès lors lancer un appel de charges (cotisations spéciales) à tous les copropriétaires d'un syndicat.

FAIRE LES CHOSES COMME IL FAUT

Les déboursés progressifs pour travaux en toute sécurité figurent aussi au programme de cette journée. Ces paiements permettent d'éviter les hypothèques légales. Généralement, il revient à un professionnel du droit de payer l'entrepreneur et les sous-traitants, au fur et à mesure de l'avancement des travaux. L'argent est puisé dans un compte en fidéicommiss. Mais avant de procéder, il s'assurera que ces mêmes entrepreneurs et sous-traitants ont honoré leurs obligations financières, notamment à la Commission de la construction du Québec et à la Régie du bâtiment du Québec.

En toute fin de journée, l'avocat et associé du cabinet de Grandpré Joli-Coeur, Pierre G. Champagne, entretiendra l'auditoire sur les *Dangers des soumissions à rabais*.

UN TOURNOI DE GOLF RÉUSSI

Comme c'est le cas chaque année, le RGCQ a tenu un tournoi de golf, le 21 août dernier, au prestigieux Country Club de Montréal. Un brunch a d'abord été servi puis la partie (en mode quatuor) a débuté à 11 h 30. Environ 120 joueurs y ont pris part. Le match a été suivi d'un cocktail et d'un souper, au cours duquel les participants ont sympathisé dans la bonne humeur et la convivialité.

Ce genre de situation se produit, entre autres, quand un entrepreneur commet une erreur de calcul. En pareille circonstance, mieux vaut le signifier au principal intéressé afin qu'il corrige le tir, de sorte qu'il n'ait pas à vivre avec son erreur, auquel cas, les risques qu'il bâcle ses prestations seront élevés. Il pourrait agir ainsi en vue de compenser l'écart dans l'évaluation des coûts. Par ailleurs, il faut se rappeler que le plus bas soumissionnaire n'est pas nécessairement le meilleur. Pendant cette présentation, il sera également question de la responsabilité du syndicat à l'égard du travail au noir, ainsi que des travailleurs impayés. ■

Le colloque automnal 2014 du RGCQ aura lieu le 22 novembre 2014

Où : Hôtel Holiday Inn
Adresse : 2900, boul. Le Carrefour,
Laval, Québec (H7T 2K9)
Pour de plus amples informations,
contactez Laurent Emery
au 514 916-7427, poste 4



Le tournoi de golf annuel 2014 du RGCQ a couronné son quatuor gagnant, qui s'est vu remettre le Trophée des Champions. De gauche à droite : Claude Paquette, courtier en assurance de dommages chez Invessa, Nancy Ouellette, présidente du Groupe Ultimo Gestion immobilière, ainsi que deux de ses employés, Éric St-Pierre et Philippe Delisle. Précisons que le président du RGCQ-Provincial, André Delage, apparaît également sur la photo.



L'ÈRE DU « CONDO LOCATIF »

La vente des unités de copropriété est au ralenti à Québec, en raison d'une surabondance de projets qui y ont été construits, ce qui n'aide certainement pas la cause des promoteurs. Ces derniers doivent absorber un important inventaire d'appartements invendus, une situation qui nuit de toute évidence au marché et constitue une problématique additionnelle dans les nouvelles copropriétés. Toutefois, la disette semble aussi gagner le marché de la revente des condos et les acheteurs, plus nombreux, s'accordent le privilège d'être plus exigeants.

Un phénomène qui était inconnu, jusqu'à présent, a par ailleurs fait son apparition au cours de la dernière année : les « condos locatifs ». Plusieurs constructeurs en font désormais la promotion. S'agit-il d'appartements déguisés en condos? À tout le moins, cette appellation m'apparaît inappropriée et trompeuse. Elle envoie un faux message voulant qu'il soit désormais possible de vivre dans le confort d'un condo, sans avoir à subir les chicanes et les inconvénients inhérents à la copropriété. Inquiétant non? Depuis quand la réalité s'est-

elle retournée contre la copropriété divise dont on vantait les mérites en disant : « quittez votre logement et pour le même prix, ou presque, devenez propriétaire dans un immeuble de meilleure qualité, bien entretenu et bien insonorisé »?

Cette nouvelle réalité ne peut pas être ignorée des conseils d'administration de syndicats à travers la province. Il est plus que jamais temps de faire le grand ménage de la maison. Les administrateurs doivent s'assurer que la déclaration de copropriété est respectée par tous, que les budgets incluent des contributions importantes au fonds de prévoyance et que l'immeuble est entretenu en mode préventif plutôt que de façon curative. La question des assurances doit certainement être prioritaire, sans compter qu'un plan pour prévenir les dégâts d'eau est devenu essentiel. Il faut rétablir des relations sereines entre les copropriétaires, ainsi que respecter et valoriser le travail du conseil d'administration. Le temps est venu de redorer l'image de la copropriété divise au Québec, au risque de voir la drôle de créature qu'est le « condo locatif » prendre de l'ampleur à court terme... ■



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

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

privilegescondo.com

L'avantage de vivre ensemble

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

Rabais.com jusqu'à up to 90%	Location d'outils SIMPLEX jusqu'à up to 40%	BLIUM jusqu'à up to 30%	Saxx tarifs avantageux special rates	BOUTIQUE DU PLANCHER BOULEVARD MONTREAL ZOOLOGIQUE Hydro Solution jusqu'à up to 8%	Hydro Solution jusqu'à up to 100\$
strom 15%	AMERISPA 10%	OPÉRA DE MONTREAL 15%	Nautifas 10%	HYDRO-LINK jusqu'à up to 12%	L'ÉCHOSSE AQUATHÈRE 10%
THÉÂTRE DU RINBAU VERT 10%	SOLUT 25%	d'Innovation/Design 10%	Fairmont 10%	GOUT RENEVE 10%	Otonom solution tarifs avantageux special rates
Luminaires cie jusqu'à up to 20%	Sears tarifs avantageux special rates	DISCOUNT jusqu'à up to 15%	Logos of participating merchants tarifs avantageux special rates	Propulsée par le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec	

POUR PLUS DE DÉTAILS
CONCERNANT LES OFFRES DISPONIBLES,
www.privilegescondo.com



SURVOL HISTORIQUE DU DROIT QUÉBÉCOIS COMME SI VOUS Y ÉTIEZ

Selon une règle non écrite, lorsqu'on veut souligner l'anniversaire d'un événement marquant de notre société, on ne l'annonce que si la période de temps écoulée correspond à un multiple du chiffre cinq. À titre d'exemple, on préférera, de beaucoup, commémorer la vingtième année d'existence d'un organisme ou d'une institution plutôt que la dix-neuvième année de sa création. Ne s'apprête-t-on pas d'ailleurs, en 2017, à célébrer les 150 ans d'existence de la Confédération canadienne?

Cela dit, l'année 2014 offre une belle occasion de marquer un temps d'arrêt, de fouiller dans notre passé et d'en dégager des situations ou des personnages qui, selon les époques et les circonstances, ont façonné la société québécoise, notamment dans le domaine du droit. De l'arrivée de Samuel de Champlain, en 1608, jusqu'à la refonte du Code civil du Québec, en 1994, je vous propose de revivre une série d'événements qui, comme vous le constaterez, ont largement contribué à l'instauration, au maintien et à l'évolution du droit civil d'origine et de la langue française en sol nord-américain. Compte tenu de l'étendue du sujet, j'y consacrerai deux articles dont le premier est présenté dans ce numéro. Le prochain paraîtra dans le suivant. Je traiterai tout d'abord de plusieurs changements survenus sous les anciens régimes qui ont eu comme conséquence de jeter les fondements du droit commun à l'époque coloniale.

Commençons donc ce court périple en 1649, année au cours de laquelle le premier notaire de la Nouvelle-France recevait sa commission. Affublé du titre singulier de « commis au greffe et tabellionage », Guillaume Audouart a poursuivi sa carrière à Québec et accumula au cours de ses 14 premières années de pratique plus de 1067 minutes. À cette époque, les notaires consacraient la majeure partie de leur temps à deux spécialités : les concessions de terre et les contrats de mariage. Comme l'écrivait Joseph-Edmond Roy, notaire et historien, « [...] il n'y a

guère d'autres transactions que ces deux prises de possession : femme et terre »!

En 1664, le roi Louis XIV créait la Compagnie des Indes occidentales, à qui il concédait la Nouvelle-France « en toute propriété, justice et seigneurie ». C'est à cette occasion que la Coutume de la prévôté et de la vicomté de Paris devint officiellement le système de droit commun de la colonie. Ce type de droit, rédigé au XVI^e siècle et de nature essentiellement privée, était constitué de règles fondées sur les pratiques, les habitudes et les traditions de la mère patrie.

L'Acte de Québec rétablissait le système seigneurial de propriété et d'organisation des terres, sans compter les coutumes et les lois civiles françaises. Selon un auteur, en agissant ainsi à l'aube de la Révolution américaine, les autorités britanniques voulurent vraisemblablement amadouer les nouveaux sujets catholiques et francophones de Sa Majesté.

Ainsi prend fin ce premier volet sur l'histoire du droit en usage aux XVII^e et XVIII^e siècles. Le prochain article brossera un tableau du contexte qui a mené à la création du Code civil du Québec et de la loi encadrant la copropriété au Québec. ■



Toutefois, en raison des conditions locales particulières, son application était souvent limitée et devait parfois même être complétée par des ordonnances royales.

Puis, en 1774, l'Acte de Québec fut adopté par le Parlement britannique. Cet acte annulait la Proclamation royale de 1763 et révoquait l'ordonnance du gouverneur James Murray qui, dix ans plus tôt, avait aboli la Coutume de Paris.

Michel Mancini

Secrétaire, RGCCQ-Outaouais
Ligne Info-Condo 819 771-2087
Courriel : gatineau@rgccq.org



UN PROGRAMME FAIT SUR MESURE

LE CÉGEP DE SAINT-LAURENT A DIPLÔMÉ SES PREMIERS « GESTIONNAIRES TECHNIQUES DE COPROPRIÉTÉS ».

Dix-sept étudiants d'horizons divers ont déployé les efforts nécessaires pour obtenir leur diplôme, soit une attestation d'études collégiales (AEC), eux qui ont obtenu une moyenne globale de 85 %. Forte d'une première année marquée par la réussite dans ce créneau, cette institution d'enseignement a pavé la voie à une formation on ne peut plus crédible.

« Les cours offerts poseront les jalons d'un contexte dissuasif pour les fraudeurs », affirmait Nancy Laflamme, responsable du développement de programmes, Direction de la formation continue au cégep de Saint-Laurent, tout juste après avoir annoncé la création de ce champ d'études en novembre 2012. Qui plus est, ajoutait-elle, « les perspectives d'emplois sont prometteuses en gestion de copropriétés ». Et pour cause, puisque selon des statistiques publiées sur le sujet, quelque 266 000 ménages vivront en copropriété au Québec, d'ici 2016.

Mais pour bien servir les personnes qui choisiront ce concept résidentiel en pleine expansion, il faudra pouvoir offrir une main-d'œuvre capable d'assumer les tâches propres à la gestion de copropriétés, pour ainsi faire contrepoids à ceux qui exercent ce métier à la « petite semaine », et à d'autres moins portés sur l'éthique. Rappelons que depuis les cinq dernières années, quelques gestionnaires de copropriétés ont fait les manchettes pour avoir fraudé des syndicats de



Dix-sept étudiants ont obtenu une attestation d'études collégiales (AEC) au cégep de Saint-Laurent, après y avoir suivi une formation comme gestionnaires techniques de copropriétés. De gauche à droite figurent Nancy Laflamme, responsable du développement de programmes, Direction de la formation continue au cégep de Saint-Laurent, Louise Sauvageau, Solita Fatal, Étienne Dufort, Christophe Lefavre, Magali Rosado, Martin Potel, Frank Jr Cobetto, Sophie Boutin, Josué Ponce, Corinne Mougey, Danielle Turcot, Guy Bernard, Michel Mondoux et Denis Carignan. Trois finissants sont absents sur cette photo, soit Guylaine Aubut, Sylvie Gionet et Luc Péloquin.

copropriétaires. Ils s'étaient enfuis sans laisser d'adresse après avoir vidé leurs caisses. Précisons, tout de même, que plusieurs firmes dans le domaine sont compétentes et font preuve d'intégrité, même si leurs employés n'ont suivi aucune formation.

**NOUVELLE
FORMATION**

**Gestion
de copropriétés**

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

Début du programme

► **Février 2014**

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

www.cegep-st-laurent.qc.ca/fc/copropriete

**Développement
de compétences en :**

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

Formation le soir et le samedi

**Programme de formation
de 765 heures**

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

www.cegep-st-laurent.qc.ca/rencontre

DES COURS SUR MESURE

Moyennant 14 heures de cours hebdomadaires échelonnés sur 60 semaines, les étudiants inscrits au programme font un véritable tour de la question. Les sujets abordés touchent plusieurs points cruciaux de la copropriété, dont les aspects légaux qui la régissent (45 heures), sans compter l'utilisation des logiciels de gestion (45 heures). D'autres blocs sont notamment consacrés à la lecture de plans et devis (45 heures), aux techniques du bâtiment (255 heures) ainsi qu'aux volets comptabilité et budgets annuels (45 heures).

Parmi les finissants rencontrés après la remise des diplômes, Josué Ponce s'est dit satisfait de ce qu'il a appris dans ce programme. Âgé de 31 ans, courtier immobilier et ex-conseiller à la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ), il travaillera désormais avec Hélène Woods, propriétaire de la compagnie Gesta conseil. Cette firme offre des services en gestion de copropriétés. « Les connaissances supplémentaires acquises dans le domaine de l'immobilier me permettront, dorénavant, d'offrir un meilleur service à la clientèle », d'affirmer le nouveau diplômé.

Une autre étudiante de l'an un du programme, Louise Sauvageau, est membre du RGCQ et conseillère en transfert des connaissances. Avec son conjoint, elle détient huit appartements en copropriété offerts en location. Contrairement aux logements locatifs traditionnels, où un propriétaire dirige les choses à sa façon, en copropriété, les règlements sont déjà imposés dans une déclaration de copropriété. « J'éprouvais des difficultés à gérer mes condos, si bien que cette formation m'a fourni les outils nécessaires pour mieux maîtriser les aspects légaux, un volet du programme que j'ai particulièrement apprécié », dit-elle.

Ces cours offerts en gestion de copropriétés constituent, certes, une option plus qu'avantageuse pour tous ceux qui souhaitent pratiquer ce métier avec rigueur, afin de bien servir la destinée des copropriétaires québécois. ■

Ce nouveau programme a été conçu par le cégep de Saint-Laurent, en collaboration avec des experts de la copropriété, parmi lesquels se trouvent des membres du CA du RGCQ.

Pour plus d'information à propos de ce programme, communiquez avec Nancy Laflamme :
Tél. : 514 747-6521, poste 8270
nlaflamme@cegep-st-laurent.qc.ca

SAVIEZ-VOUS QU'IL Y A PLEIN D'AVANTAGES À ÊTRE MEMBRE DU RGCQ ?

DES CONSEILS PRATIQUES, DES RÉFÉRENCES, DES PRIVILÈGES ET DES RABAIS

Des rabais allant jusqu'à 90 % chez de nombreux partenaires, sur présentation de la carte **Privilèges Condo** remise à chaque copropriétaire.

Entrée VIP pour 2 personnes au Salon ExpoHabitation de Montréal au Stade olympique.

Ligne info-gestion

UNE VOIX COLLECTIVE — Être membre du RGCQ, c'est se joindre à une association qui fait avancer les choses :

- Implication auprès des instances gouvernementales
- Implication avec l'Ordre des administrateurs agréés du Québec pour la professionnalisation du métier de gestionnaire de copropriété
- Membre du Comité consultatif sur la copropriété, créé par le ministre de la Justice du Québec en partenariat avec la Chambre des notaires du Québec.



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

Principaux services en copropriété

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

Litige et médiation

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

Rédaction

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



DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR
S.E.N.C.R.L.
avocats - notaires

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



14,95\$
8 nos ~~55,60\$~~ 14,95\$



-65%
1 an ~~55,00\$~~ 19,50\$



-66%
1 an ~~195,51\$~~ 66,54\$



-59%
1 an ~~150,28\$~~ 61,64\$



-62%
1 an ~~65,88\$~~ 24,95\$



20,00\$
1 an ~~54,00\$~~ 20,00\$



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



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



-55%
1 an ~~87,45\$~~ 38,95\$



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



-52%
1 an ~~83,40\$~~ 39,95\$



-36%
1 an ~~56,28\$~~ 36,16\$



14,50\$
10 nos ~~49,90\$~~ 14,50\$



-67%
1 an ~~59,88\$~~ 19,50\$



14,95\$
1 an ~~99,92\$~~ 14,95\$



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



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



-66%
12 nos ~~47,40\$~~ 15,95\$



14,95\$
8 nos ~~23,60\$~~ 14,95\$



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

285 TITRES DISPONIBLES!
46 TITRES À 15\$ OU MOINS
58 TITRES ÉLECTRONIQUES
64 NOUVELLES PUBLICATIONS!



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



-40%
1 an ~~51,60\$~~ 30,95\$



-79%
2 ans ~~430,92\$~~ 89,95\$

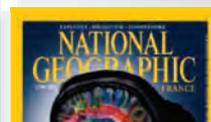


-45%
1 an ~~57,75\$~~ 31,95\$

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



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



-33%
1 an ~~90,00\$~~ 59,95\$



-64%
1 an ~~54,90\$~~ 19,50\$



14,95\$
1 an ~~45,90\$~~ 14,95\$



-67%
1 an ~~49,50\$~~ 16,48\$



-44%
1 an ~~35,70\$~~ 19,95\$



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



-65%
1 an ~~49,90\$~~ 17,54\$



-47%
1 an ~~62,91\$~~ 33,22\$



-31%
1 an ~~26,00\$~~ 17,95\$



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



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



-35%
1 an ~~41,70\$~~ 26,95\$



14,95\$
1 an ~~31,92\$~~ 14,95\$



-72%
1 an ~~71,88\$~~ 19,99\$



-48%
1 an ~~440,96\$~~ 227,50\$



-50%
1 an ~~371,80\$~~ 184,08\$



-42%
1 an ~~341,12\$~~ 199,00\$



-337\$
1 an ~~463,58\$~~ 126,36\$



-276\$
1 an ~~403,00\$~~ 126,36\$

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

LES PLUS BAS PRIX GARANTIS!

POURQUOI PAYER PLUS CHER?

Yves Papineau NOMMÉ AVOCAT ÉMÉRITE



YVES PAPINEAU EST DÉSORMAIS AVOCAT ÉMÉRITE, UN TITRE QUI LUI A ÉTÉ DÉCERNÉ PAR LE BARREAU DU QUÉBEC EN JUILLET DERNIER.

Depuis plus de 30 ans, ce juriste occupe les créneaux du droit de la copropriété et des recours hypothécaires. Il revendique un dossier professionnel enviable, lequel lui a valu cette prestigieuse distinction.

Au cours des trois dernières décennies, Yves Papineau a assumé divers mandats en marge de son travail d'avocat. Membre de la Chambre Nationale des Experts en Copropriété, dont le siège social est situé à Paris, il a également enseigné à l'École du Barreau et agit comme chargé de cours au cégep de Saint-Laurent, dans le cadre d'une formation visant à former des « gestionnaires techniques de copropriétés ». Il est aussi conférencier au Barreau du Québec, à l'Association du Barreau canadien, à la Chambre des notaires du Québec et au RGCCQ, pour ne nommer que ces organismes.

UN JURISTE ENGAGÉ

À l'occasion des 40 ans de la copropriété québécoise, Yves Papineau a mis sur pied, conjointement avec la notaire Christine Gagnon, le colloque franco-québécois sur la copropriété (mai 2009). Très à l'aise avec les médias, il participe régulièrement à divers reportages diffusés à la radio et à la télévision, en raison de sa vaste expérience en droit de la copropriété. L'homme collabore en outre à diverses publications, dont la revue *Investissement Immobilier*, la *Revue du Notariat* ainsi que le magazine *Condoliation*.

En plus d'être gouverneur de la Fondation du Barreau du Québec, Yves Papineau est médiateur accrédité et s'occupe de la formation continue au Barreau du Québec en matière de copropriété. De plus, il agit comme arbitre en copropriété et préside, annuellement, plusieurs assemblées générales de copropriétaires.

LA RECONNAISSANCE N'A PAS DE PRIX

Yves Papineau tient à souligner la reconnaissance de ses pairs dans l'obtention de ce titre, ainsi que celle d'autres personnes et organismes évoluant dans diffé-

rents milieux : « Ce sont eux qui ont fait la promotion de ma candidature grâce à des lettres d'appui, lesquelles ont été transmises au Barreau du Québec. Plusieurs missives ont été recueillies auprès de juges et de professeurs en droit réputés, ainsi que d'avocats et de notaires dont la crédibilité est reconnue dans le milieu. »

À 59 ans, Yves Papineau n'a pas dit son dernier mot. Véritable passionné qui pratique le droit avec rigueur, l'homme a encore bien des choses à accomplir avant d'accrocher sa toge. « Difficile pour moi de dire quand tout cela s'arrêtera, mais une chose est sûre : je poursuivrai mon œuvre tant et aussi longtemps que j'éprouverai du plaisir à le faire », conclut-il. ■

Instituée en 2007 par le Barreau du Québec, la distinction Avocat émérite (Ad. E.) vise à souligner la carrière exceptionnelle d'un avocat.

Yves Papineau a publié plusieurs livres au fil des ans. Tous ces ouvrages dont il est auteur ou coauteur font figure de référence en droit de la copropriété. Parmi ces livres, mentionnons :

BENOIT, A., Y. JOLI-COEUR et Y. PAPINEAU. *Le condo, tout ce qu'il faut savoir*, Montréal, Wilson & Lafleur ltée, 2006 (également disponible en anglais).

GAGNON, C., et Y. PAPINEAU. *Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires*, Cowansville, Montréal, Les Éditions Yvon Blais, Wilson & Lafleur ltée, 2008.

JOLI-COEUR, Y., et Y. PAPINEAU. *Code de la copropriété divisée*, Montréal, Wilson & Lafleur ltée, 1^{re}, 2^e et 3^e éd., 2013.

Pour consulter toute la bibliographie de Yves Papineau, consultez le www.papineauavocats.ca/fr/cabinet/me-yves-papineau



CONDO MANAGER

1-866-766-2069

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

Démo gratuit sur WWW.CONDOMANAGER.COM



Services Immobiliers Bond

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

PREMIER CONGRÈS INTERNATIONAL DE LA COPROPRIÉTÉ

DES ÉCHANGES RICHES ET CONSTRUCTIFS

Ludovic Le Draoullec, avocat chez de Grandpré Joli-Coeur

Organisé par l'Observatoire de la Copropriété Exemplaïre Francophone (OBCEF), le premier Congrès international de la copropriété a eu lieu au Ritz-Carlton Montréal, les 8 et 9 mai derniers. Événement phare s'il en est un, ce congrès a réuni des intervenants québécois, français et belges. Il avait comme principal objectif de réfléchir sur l'avenir des copropriétés francophones dans le monde, et d'imaginer les outils à mettre en place pour en faire un mode d'habitation meilleur à tous points de vue, que ce soit sur le plan légal, financier, comptable, technique ou humain.

Afin d'illustrer la nature des échanges entre les intervenants pendant ce congrès, nous vous proposerons, dans les prochaines éditions du magazine *Condoliaison*, un résumé qui reprend l'esprit du *Livre blanc*. Celui-ci rend compte des divers propos recueillis. En voici un premier aperçu.



Les spécialistes
de la Gestion Technique Immobilière

Téléphone : 514 334-4114 • Télécopieur : 514 221-4188



CHANGER LES MENTALITÉS

D'entrée de jeu, l'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur, a rappelé « que la copropriété est un régime légal qui, à l'usage, peut entraîner une déresponsabilisation des copropriétaires ». Il suggère qu'au moment d'entrer dans l'immeuble qu'ils ont choisi, les nouveaux acquéreurs soient mieux informés sur la vie en copropriété, afin qu'ils en comprennent les enjeux. Cela devrait se faire au moyen d'une formation obligatoire, laquelle serait financée par une collectivité de copropriétaires.

Jan Towarnicki, administrateur agréé (Adm. A.) et gestionnaire aux Verrières sur le fleuve I à V (L'Île-des-Sœurs), abonde dans le même sens : « Cette formation devrait durer une journée, mais il faudrait la prolonger à deux jours pour les administrateurs de copropriété », dit-il.

Pour sa part, Michael Chetboun, gestionnaire de copropriété, a entre autres indiqué que lors de son entrée en fonction dans un grand immeuble, il tient une séance d'information et de formation pour expliquer le rôle du conseil d'administration, celui du gestionnaire et des copropriétaires. « Dans les grands ensembles de copropriétés, il n'est pas rare de voir un conseil d'administration public et consultatif avoir lieu entre trois et six fois par année, impliquant la présence des copropriétaires qui souhaitent y participer », de dire Michael Chetboun. L'objectif

de ces rencontres vise à répondre à leurs questions, ainsi qu'à les tenir informés des décisions prises par un conseil d'administration. On crée, de ce fait, un sentiment d'appartenance au sein d'une collectivité de copropriétaires, ainsi qu'un climat de transparence.

**L'EXEMPLE
DE NOS COUSINS FRANÇAIS**

Quant à l'avocat parisien et cofondateur de Planète Copropriété, Olivier Brane, il est notamment venu dire que depuis quelque temps, des réunions d'information d'une durée de deux à trois heures chacune sont données aux copropriétaires français. Ces séances sont financées par les mairies de ville où les copropriétés sont nombreuses et vieillissantes. Une telle initiative contribue à réduire le taux d'absentéisme lors d'assemblées générales de copropriétaires, car les nouveaux acquéreurs réalisent l'importance d'être à leur affaire.

Élise Beauchesne, gestionnaire de copropriété senior (CPA, CA, Adm. A.) et membre du CA du RGCQ, note avec regret que certains acheteurs n'ont pas le tempérament pour devenir copropriétaires. C'est sur ce public qu'il faut mettre l'accent en misant sur l'information et la vulgarisation, car plusieurs d'entre eux ne souhaitent pas apprendre. Là-dessus, Élise Beauchesne indique que « rendre accessible



Quelque 41 personnes ont participé au premier Congrès international de la copropriété, qui avait lieu au Ritz-Carlton Montréal, les 8 et 9 mai derniers.

une formation sur un support numérique, que les gens pourraient consulter au moment qui leur convient, est la clé pour intéresser une clientèle qui choisit la vie en copropriété, mais dont l'emploi du temps est très chargé ».

De son côté, François Taillefer, huissier de justice, a déclaré « qu'il procède systématiquement à l'envoi d'une lettre de bienvenue aux nouveaux copropriétaires » (en main propre avec accusé de réception). Il s'agit en fait du résumé du règlement d'immeuble d'une copropriété. L'information qu'il contient est neutre et transparente. Michael Chetboun

appuie cette façon de faire et indique que cette lettre constitue un « guide du copropriétaire », laquelle est même remise au notaire instrumentant une vente. Serge Allard, notaire et créateur des copropriétés par phases au Québec, salue cette initiative, mais rappelle l'importance, pour un notaire, d'honorer son devoir de conseil. « Avant d'envoyer une lettre de bienvenue ou un guide du copropriétaire, il doit faire son travail correctement. Cela implique, entre autres choses, d'expliquer aux nouveaux acheteurs tous les tenants et aboutissants liés à l'achat d'un condo », conclut-il. ■

PLANIFIKA

- Plan de gestion de l'actif ;
Bilan de Santé de l'immeuble;
Fonds de prévoyance;
Études du carnet d'entretien.
- Consultants pour votre démarche CBCS

T. : 418-692-0833
Télec. : 418-692-1746
S.f. : 1-800-918-7307
info@planifika.net

SERVICES CONSEILS

RD30 CONSEILLER
CONSULTANT
COACHING

CAPTATION D'IMAGES HYPER RÉOLUTION - REGISTRES POUR LES IMMEUBLES

Denis Gougeon
Directeur de ventes
C 438-497-1101
denis@srd3c.com

Services Conseils **RD3C** inc.
5600, rue Hochelaga, #212
Montréal (Québec)
H1N 3E7 T 514-357-6133
www.srd3c.com

ÉVITEZ LES FEUX DE SÈCHEUSE

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

514 337-5111
www.nettoyagedrysec.net

CONSULTEK

EXPERT - CONSEIL

Fernand Lemay T.P.
Science du bâtiment

consultek@videotron.ca
999, Rose-de-Lima, Laval (Québec) H7E 2S9
Bur.: (450) 661-8844 / Fax: (450) 661-8843

COMMENT PLAIRE À UN ASSUREUR

L'ALLERGIE DES ASSUREURS AUX COPROPRIÉTÉS QUÉBÉCOISES EST CROISSANTE, AU POINT QUE PLUSIEURS D'ENTRE EUX SE SONT RETIRÉS DE CE CRÉNEAU DE MARCHÉ.

Ceux qui restent exigent des primes et des franchises prohibitives, à cause des dégâts d'eau récurrents recensés dans plusieurs immeubles. Les franchises qui s'élèvent à 10 000 \$ pour un tel sinistre représentent une véritable aubaine. De nos jours, les standards avoisinent plutôt les 25 000 \$, 50 000 \$, 100 000 \$, voire 250 000 \$.

La plupart du temps, la franchise payable pour un dégât d'eau est assumée par le syndicat d'une copropriété. Toutefois, certaines déclarations prévoient une clause de subrogation auprès de l'assureur d'un copropriétaire, si ce dernier est tenu responsable dudit dégât d'eau. Cette mesure s'appliquera aux appareils électroménagers, par exemple un lave-vaisselle ou un lave-linge, dont une fuite d'eau causant des dommages matériels découlerait d'une négligence par son propriétaire. *Idem* en ce qui a trait aux équipements d'une salle de bain ou un chauffe-eau.

UNE SOLUTION AVANTAGEUSE

C'est bien connu, pour séduire un assureur et espérer qu'il fasse chuter le montant d'une franchise, il

faut être en mode solution. Les compagnies d'assurances adorent les copropriétés proactives qui misent sur la prévention, notamment celles utilisant des dispositifs d'interruption d'entrées d'eau principales, si une fuite devait se produire. Divers systèmes sont conçus pour les juguler, dont celui appelé WaterCop, qui est constitué d'un robinet à bille motorisé et de capteurs d'humidité sans fil. Ceux-ci émettront des signaux jusqu'à 60 mètres de distance. À la moindre fuite suspecte, le robinet se fermera.

D'autres systèmes d'interruption d'eau sont offerts sur le marché, afin de soulager le réseau aquifère d'un appartement d'une pression d'eau indue, quand il n'y a pas de demande. Un tel système pourrait éviter de potentiels bris de tuyaux. Baptisé ZIP H2O, il comprend un robinet-vanne commandé à distance au moyen d'un détecteur de mouvements, ou activé par une manette de contrôle. Par ailleurs, il existe une soupape appelée WAGS (*Water and Gaz Safety Valve*) qui coupe l'alimentation d'un chauffe-eau qui fuit. Installée à même son bac de rétention, cette soupape est entièrement mécanisée et ne requiert aucune alimentation électrique externe.



Jan Towarnicki (Adm. A.) est gestionnaire de copropriété aux Verrières sur le fleuve I à V.

Nous avons installé des détecteurs d'eau aux Verrières sur le fleuve I à V, où je suis gestionnaire depuis près de 25 ans. Ils se déclenchent plusieurs fois par semaine, si bien que selon nos calculs, ces équipements permettent d'éradiquer 80 % des dégâts d'eau. En somme, tout doit être mis en œuvre pour les éviter, sous peine d'avoir à débours des montants d'argent considérables, lesquels pourraient être utilisés pour autre chose que des sinistres provoqués, bien souvent, par l'incurie et la négligence. Soyez prudent! ■

Votre univers

mon peintre

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

monpeintre.ca
couleur mon univers

514-705-1245

parties communes intérieures • balcons extérieurs • garage epoxy

PRÉSIDENTS D'ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE COPROPRIÉTAIRES

PROTÉGEZ VOS ARRIÈRES

LA COPROPRIÉTÉ QUÉBÉCOISE RISQUE D'ÉVENTUELLEMENT FAIRE NAÎTRE UNE AUTRE FORME DE LITIGE, SOIT CELLE IMPLIQUANT DES NÉOPHYTES QUI S'IMPROVISENT PRÉSIDENTS D'ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE COPROPRIÉTAIRES.

Mieux vaut ne pas assumer cette tâche à l'aveugle, sous peine d'être confronté à de sérieux ennuis. Les erreurs commises par un président d'assemblée peuvent être diverses, par exemple interrompre ladite réunion prématurément ou la prolonger indûment. Dans le premier scénario, la facture pour en prévoir une nouvelle pourrait être reflétée au président fautif. Quant au second, des gens seraient en droit de se plaindre d'avoir sacrifié une soirée inutilement. Dans tous les cas, il y aura matière à poursuite potentielle en dommages et intérêts.

AUTRE FAUTE COÛTEUSE

Les impacts financiers d'une assemblée générale mal dirigée pourraient être encore plus graves si, par exemple, un vote était tenu selon les mauvaises majorités requises. Plus particulièrement s'il s'agit de délibérer sur l'embauche de sous-traitants, comme un paysagiste ou une compagnie de déneigement. Un contrat signé est souvent assorti d'une pénalité en cas de résiliation. De plus, il faudra planifier une nouvelle assemblée afin de reprendre le vote, ce qui, encore là, entraînera d'autres frais supplémentaires.

De même, qu'advient-il si un président d'assemblée procédait à un vote erroné, en vue de faire remplacer des tapis pour du marbre dans les parties communes d'une copropriété? En pareille situation, la double majorité en nombre (50 %) et en voix (75 %) est requise. Un copropriétaire pourrait s'opposer au vote après coup, même si un sous-traitant était déjà à l'œuvre pour réaliser ces travaux d'amélioration. Une telle situation conduirait possiblement à une poursuite judiciaire.

Par ailleurs, un président d'assemblée qui fait face à une demande d'accommodement dite raisonnable devra se méfier. À titre d'exemple, dans le cas où des copropriétaires ne pourraient prendre part à une assemblée, en raison d'une fête religieuse à laquelle ils doivent assister, il faudra aborder la question avec doigté. « Les scénarios de ce genre ne sont pas toujours évidents à gérer », prévient Yves Papineau, avocat chez Papineau Avocats inc., qui donnera des cours sur la fonction de président d'assemblées générales à la fin de la présente année.

UNE FORMATION COMPLÈTE

La formation dont il est question s'articulera en trois volets. Une première partie portera sur les tâches liées à cette fonction. La deuxième tranche sera inspirée d'un livre qu'a écrit Yves Papineau en 2008, lequel s'intitule *Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires*, publié aux éditions Wilson & Lafleur (wilsonlafleur.com). Quant au troisième segment, il traitera des propositions soumises aux participants à une assemblée, ainsi que des réponses à fournir à leurs questions ou objections. Un examen est prévu à la fin de la journée. Tous ceux qui le réussiront recevront une attestation en bonne et due forme remise par le RGCQ.



L'une des clés d'une assemblée réussie passe par un président en plein contrôle de ses moyens. Il permettra de faire gagner un temps précieux aux participants et contribuera à maintenir l'harmonie entre eux. « Il doit gérer le trafic dans le respect des procédures, mais surtout, user de diplomatie à l'égard des copropriétaires présents, tant que ces derniers adoptent un comportement courtois », d'expliquer Yves Papineau. En outre, « un copropriétaire ne saurait être rabroué pendant une assemblée – à moins que la situation ne l'exige – parce qu'il pose des questions qui ne plaisent pas aux autres. Il ne devra toutefois pas s'éterniser sur un sujet à l'ordre du jour », fait valoir Yves Papineau.

ATTENTION AUX ASSURANCES

Les présidents d'assemblées générales devraient vérifier, auprès de leur assureur, si ce dernier prendra fait et cause pour une faute qu'ils auraient pu commettre. Il faut savoir que leur responsabilité civile n'est pas forcément prévue dans le contrat d'assurance d'un syndicat. Celui-ci pourrait ne couvrir que celle des administrateurs. Mieux vaut savoir exactement de quoi il en retourne sur cette question, afin d'être en paix avec soi-même. ■

Pour en savoir plus sur la formation donnée aux présidents d'assemblées générales de copropriétaires, communiquez avec le RGCQ au 514 916-7427, poste 4.

Théâtre du Rideau Vert
SAISON 2014-2015
ABONNEZ-VOUS!
INFORMATIONS 514 845-0267 | RIDEAUVERT.QC.CA

ASSURANCE DE SYNDICAT
DE COPROPRIÉTÉ



Nouveau programme exclusif aux syndicats de copropriété!

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

Faites affaire avec les experts
dans le domaine!

1 855 526-5241

dpmm.toutsurmoncondo.com



Dale Parizeau
Morris Mackenzie

Cabinet de services financiers

*Certaines conditions s'appliquent.



SE Baigner UNE ACTIVITÉ VIEILLE COMME LE MONDE

La valeur d'une piscine ne fait aucun doute. Des enquêtes révèlent, d'ailleurs, que la natation est un divertissement qui figure parmi les plus populaires. Il faut dire que l'invention des piscines n'est pas récente. L'histoire nous parle entre autres de celle de Mohenjo Daro, en Inde, construite il y a 5000 ans. On sait également que, dans la Grèce antique, la natation était considérée comme une activité essentielle à la sécurité. Dans le traité des lois de ce pays, Platon affirmait que ne pas savoir nager ni lire représentaient des lacunes en éducation. Par ailleurs, au 1^{er} siècle de l'ère chrétienne, les Romains ont aménagé (en Angleterre) une piscine mesurant 40 pieds sur 82 pieds, dont la ville de Bath s'est inspirée pour se trouver un nom.

Pendant et après la révolution industrielle, qui s'est amorcée vers le milieu du XIX^e siècle, on a construit plusieurs bains publics en Europe et en Amérique, dans des milliers de foyers où les baignoires n'existaient pas. Mais quel est donc le rôle spécifique des piscines? Sont-elles des bains publics destinés à des fins hygiéniques? Des endroits aménagés à des fins thérapeutiques? Des lieux de divertissements? Des lieux d'enseignement? Des lieux de compétition ou d'entraînement? Un peu tout ça finalement!

De nos jours, les piscines ont un caractère polyvalent et sont de plus en plus utilisées dans le cadre d'activités diverses. Pour ces raisons, il est très important que leurs équipements soient adaptés en conséquence, et qu'ils misent sur l'hygiène et la sécurité. En terminant, Odyssee Aquatique vous souhaite de profiter de votre piscine. Et n'oubliez pas que la prudence est toujours de mise. ■

Bonne baignade!

Daniel Delorme

Président-directeur général Odyssee Aquatique

Référence : *Piscines publiques*, Direction de la santé et du sport amateur, Gouvernement du Canada.



BUREAU : 450 680-1698
TÉLÉCOPIEUR : 450 680-1489
www.odysseeaquatique.com

ARGUS

PROBLÈMES...

Infiltrations d'eau?

Maçonnerie?

Calfeutrage?

(514) 624-6536

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

Licence RBQ : 2543-4697-04

arguss@videotron.ca

VOL ET VANDALISME
EN COPROPRIÉTÉ

**N'EN SOYEZ
PAS VICTIME**

LES SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES ONT TOUT INTÉRÊT À PROTÉGER LEUR IMMEUBLE CONTRE LE VOL ET LE VANDALISME.

« À ce chapitre, la loi leur confie la tâche d'assurer son entretien et sa conservation, et de veiller aux opérations d'intérêt commun », rappelle Clément Lucas, avocat en droit de la copropriété au cabinet d'avocats et de notaires de Grandpré Joli-Coeur. « Les syndicats ont en outre l'obligation de souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie. Les couvertures doivent être adéquates et suffisantes », prévient Clément Lucas.

Les voleurs et les vandales ciblent plus particulièrement les grands ensembles de copropriétés. L'une des façons de contrer leurs actions malveillantes consiste à établir un plan d'action, lequel prend notamment racine au sein d'un règlement d'immeuble bien rédigé. Si les occupants et les copropriétaires le lisent attentivement, les criminels devront composer avec des personnes avisées qui auront développé des réflexes, contribuant ainsi à réduire, au minimum, les risques que des individus s'en prennent à leurs biens personnels et communs.

Vos défis, nos stratégies!

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

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

Nous vous seconderons dans la:

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

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



Valéry Couture
Gestionnaire de copropriétés

Pierre Crevier, B.Gest., Adm.A.
Gestionnaire de copropriétés

4290 Boul. Métropolitain Est, bureau 1, Montréal (Québec) H1S 1A2
Téléphone : (514)508-6987 • Télécopieur : (514)939-5476
info@condostrategis.ca • www.condostrategis.ca

D'une copropriété à une autre, sauf exception, les règlements d'immeuble sont pratiquement identiques. Ces documents peuvent néanmoins être adaptés à différentes réalités selon le bon vouloir des administrateurs qui en bonifieront le contenu. À titre d'exemple, on pourra y rappeler que tout occupant devrait éviter, autant que possible, de faire entrer n'importe qui dans la copropriété, sous peine d'être potentiellement victime d'actes de vandalisme et de vols. Le règlement devrait aussi mentionner que multiplier la distribution de ses clés d'appartement comporte des risques, que ce soit pour soi-même ou pour une collectivité de copropriétaires. Dans un autre ordre d'idées, il faudra préciser, en caractères gras, que tout copropriétaire doit signaler une absence prolongée à ses administrateurs. Ces derniers pourront ainsi accéder à son appartement, en cas d'urgence.

LA GESTION DES DIFFÉRENTS ACCÈS

Le remplacement périodique des serrures donnant accès à divers endroits dans une copropriété, par exemple au stationnement souterrain ou à la salle électrique, peut également être une solution pour réduire les risques d'introduction par effraction. S'il s'agit de portes munies d'un code d'accès, il faudra alors en modifier les paramètres régulièrement. Rappelons que les intrusions sont parfois causées par une fermeture trop lente des portes, notamment celles d'un stationnement souterrain.

Pour bloquer l'entrée aux individus indésirables, voire permettre d'identifier des malfaiteurs après un méfait, un syndicat pourrait aussi faire installer des caméras de surveillance dans l'immeuble. Si certains copropriétaires se mon-

traient réfractaires à l'idée, mais que la situation en commande l'utilisation, les administrateurs pourraient alors se référer au jugement *Boivin c. Syndicat des copropriétaires Terrasse Le jardin Durocher inc.* Dans cette cause dont fait état Clément Lucas, l'honorable Marie-Claude Laberge, juge à la Cour supérieure du Québec, s'est penchée sur deux enjeux apparemment conflictuels : d'une part, le droit individuel à la vie privée et, d'autre part, le droit collectif à la sécurité et à la quiétude.

LE DEMANDEUR DÉBOUTÉ

Dans ce jugement, le demandeur – un copropriétaire vivant dans l'immeuble – s'opposait à une présence accrue de caméras qui, selon lui, portaient atteinte à sa vie privée. Pourtant, cette copropriété en avait cruellement besoin. Victimes de nombreuses entrées par effraction, de vol et de vandalisme depuis sa construction au début des années 1980, ses résidents n'avaient pas la tranquillité d'esprit. Le demandeur arguait, en outre, que le vote pour installer ces caméras requerrait l'unanimité de tous les copropriétaires, ce qui n'avait pas été obtenu, car il s'agissait d'une modification à la destination de l'immeuble. Pourtant, dès après son érection, l'immeuble avait été doté d'une caméra dans le hall d'entrée. Dans son jugement, Marie-Claude Laberge a statué que « l'installation d'un meilleur système de sécurité s'inscrivait dans la conservation de la destination, plutôt que de la changer ». Elle visait la mise en œuvre de la destination, dont la sécurité était une composante. Résultat : la requête du demandeur a été rejetée et le syndicat conforté dans sa démarche. ■



évaluation et gestion immobilières

Gestion de Syndicats de copropriété

Évaluation de valeur assurable de copropriétés de toute catégorie

Notre expertise saura répondre à toutes vos demandes immobilières.

info@hpdg.ca
www.hpdg.ca

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

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



SEQUOIA

GESTION IMMOBILIÈRE INC. - PROPERTY MANAGEMENT

LE SPÉCIALISTE DE LA COPROPRIÉTÉ

SAVOIR-FAIRE - RIGUEUR - INTÉGRITÉ

ÉQUIPE BILINGUE

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

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

SAC À DOS DE RANDONNÉE

LES CINQ ALIMENTS INCONTOURNABLES

Par Alyssa Fontaine, nutritionniste



Le beau temps est propice aux randonnées pédestres. Pour bien vous soutenir pendant votre expédition, il est important de manger de petites portions de nourriture toutes les deux heures environ. En fonction de la durée de l'effort physique, je vous propose cinq aliments à mettre dans votre sac à dos. Ils sont faciles à transporter et contiennent les quantités nécessaires de glucides et de protéines pour maintenir votre niveau d'énergie.

1. WRAP TOUT INCLUS

En plus d'être appétissant, le *wrap* constitue un repas nutritif lorsqu'il contient des protéines comme du thon, du poulet ou du beurre d'arachide, ainsi que des suppléments en gras comme du pesto, de l'humus ou du fromage. Pour une collation plus légère,

mangez un demi-*wrap* ou remplacez les tortillas par des craquelins.

2. POIGNÉE DE MÉLANGE MONTAGNARD

Une simple poignée de mélange montagnard contient suffisamment de glucides, de protéines et de gras pour maintenir votre niveau d'énergie, et ce, pendant une période d'environ deux heures. Il est possible d'acheter un mélange déjà préparé, mais vous pouvez facilement le faire vous-même à la maison. Il suffit d'y inclure quelques noix, des grains, des fruits secs, des céréales et même un peu de chocolat noir.

3. BARRE NUTRITIVE ÉNERGÉTIQUE

Plusieurs barres nutritives dont la teneur en glucides est élevée, mais dont l'apport en protéines est modéré, sont conçues spécifiquement pour être consommées dans le feu de l'action. Pensons aux KRONOBAR à saveur de choco-banane ou de choco-café, ainsi qu'aux barres LUNA (plus de

10 variétés) et VEGA SPORT endurance. Ces barres contiennent environ 200 calories chacune. Elles constituent une excellente collation pour toute personne qui suit un programme d'amaigrissement. Optez aussi pour les barres maison économiques et santé.

4. EAU

La chaleur et l'effort physique exigent une hydratation adéquate. Buvez de l'eau avant d'avoir soif, en petites quantités et régulièrement, pour éviter les inconforts gastro-intestinaux. S'il n'y a pas d'eau potable sur votre route, prévoyez apporter au moins 125 ml d'eau pour chaque demi-heure de randonnée prévue dans votre parcours.

5. BOISSON RÉHYDRATANTE

Pour des randonnées plus longues et intenses, les boissons sportives peuvent aider à demeurer hydraté. En outre, elles contribueront à maintenir votre taux de sucre et vos électrolytes (potassium et sodium) à un niveau adéquat. Pour concocter vous-même votre boisson, question d'économiser de l'argent, combinez 500 ml d'eau avec la même quantité de jus de fruits et ajoutez-y 1,5 ml de sel.

Écoutez votre corps. S'il vous envoie des signaux comme quoi il a faim, n'hésitez pas à manger un morceau. Vous éviterez ainsi une sous-alimentation, auquel cas vous peineriez à finir votre randonnée! ■





ST-PIERRE & ASSOCIÉS
SCIENCE DU BÂTIMENT

INSPECTION FAÇADES ET PARCS DE STATIONNEMENT

L'INTÉGRITÉ DE VOTRE BÂTIMENT NOUS TIENT À COEUR !

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

UN SERVICE DE PREMIÈRE QUALITÉ

- Inspection
- Rapport avec recommandations
- Certificat de sécurité

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

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

CHRONIQUE

UNE COUVERTURE INDISPENSABLE



Tout administrateur de copropriété doit souscrire une assurance responsabilité civile. Ce produit est généralement inclus dans un forfait comprenant trois volets : l'assurance couvrant l'immeuble (assurance biens), la responsabilité civile ainsi que celle des administrateurs. Mais attention, certains produits d'assurance n'incluent pas cette dernière. Il est donc important d'y voir pour s'assurer d'être bel et bien couvert.

L'assurance responsabilité civile d'un administrateur permettra de l'indemniser, au besoin, s'il commet des fautes, des erreurs, des omissions dans l'exercice de ses fonctions ou fait preuve de négligence. Il pourrait dès lors faire face à une poursuite judiciaire en dommages et intérêts, laquelle serait intentée par une tierce partie, en l'occurrence un ou plusieurs copropriétaires.

Ces poursuites peuvent survenir pendant qu'un administrateur occupe son poste, voire plusieurs années après avoir remis sa démission ou cédé sa place à un autre. Il faut également savoir que même s'il n'habite plus l'immeuble qu'il a administré, son passé pourrait revenir le hanter. Les raisons justifiant un recours judiciaire à son égard peuvent être nombreuses, par exemple si, pendant son mandat, il n'a pas engrangé les sommes suffisantes pour constituer un fonds de prévoyance, ou s'il a fait défaut d'administrer ou d'entretenir adéquatement l'immeuble qui lui a été confié.

Une action en justice peut aussi découler de l'application inadéquate d'une déclaration de copropriété. À titre d'exemple, interpréter le règlement d'immeuble arbitrairement, en fonction des personnes en cause, pourrait engendrer une poursuite. Celle-ci serait intentée par des personnes potentiellement lésées dans leurs droits.

La couverture n'est pas absolue

Néanmoins, il faut savoir qu'un administrateur n'est pas couvert sur toute la ligne. À cet égard, il faut bien analyser le produit d'assurance responsabilité civile proposé, car ses protections peuvent varier d'un contrat à un autre. Habituellement, l'omission de souscrire une assurance valeur à neuf pour une copropriété est exclue d'une couverture. En cas d'incendie, les administrateurs fautifs pourraient faire face à une poursuite en dommages et intérêts. En outre, un administrateur responsable d'une grossière négligence pourrait, lui aussi, devoir assumer une poursuite engageant sa responsabilité personnelle.

En somme, l'assurance responsabilité civile d'un administrateur est un *must*. D'ailleurs, la majorité des déclarations de copropriété la rendent obligatoire. Par conséquent, s'en priver constitue un risque qu'il est déconseillé de prendre. À une époque où plusieurs copropriétaires sont davantage informés de leurs droits et prérogatives, mieux vaut protéger ses arrières. Et deux fois plutôt qu'une. ■

Pour en savoir plus :

Claude Paquette

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



SOLUTION
CONDO
.com

SolutionCondo c'est :

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

Une équipe de plus de
20 professionnels
de la gestion

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

Plusieurs milliers d'unités
de condos sous gestion

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



Rabais de 25 %

offert aux membres du RGCQ
via le programme privilègescondo.com.

La solution pour la gestion
de votre copropriété



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

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

Rénovations intérieures suite aux dommages causés par infiltrations d'eau



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



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



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



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



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



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



CONSTRUCTION ARGUS INC.

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

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

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

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

ARCHITECTES

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

Petrone Architecture

M. Mario Petrone 450-676-8899

Planifika

M^{me} Caroline Langlois
418-692-0833 p. 4249

Zaraté + Lavigne Architectes

M. Jean-François Lavigne
514-273-4451

ARPEUTEURS-GÉOMÈTRES

Cusson & Létourneau
M. Alexandre Cusson
450-974-3338

Labre & Associés

M. Réjean Archambault
514-642-2000 p. 325

ASCENSEURS

Schindler Ascenseurs Corporation

M. Tony Arcaro 514-737-7367 p. 223

ASSURANCES**Assurances ML**

M. Michael Léveillé 514-373-1991

Dale Parizeau Morris Mackenzie inc.

M. Patrick Beauvais 514-868-2863

Desjardins Assurances

Entreprises
1-877-838-0031

Dube Cooke Pedicelli

M. Robert Saulnier 1-888-425-7569
p. 2277

Groupe SCR, Soly, Chabot,

Ranger ltée
M. Serge Déry 514-376-6565

Invessa, Assurances et services

financiers
M. Claude Paquette 450-781-6560
p. 257

La Capitale Assurances générales

M. Christian Vanasse 514-687-4235

Lareau, courtiers d'assurance

M. Philippe Lareau 514-861-7429

Les Assurances Gaudreau Demers

et Associés
M. Vincent Gaudreau 514-374-9944

SSQ Auto – Assurances Accés

Générales
M^{me} Isabelle Desormeaux
450-553-1155

SSQ Auto – Assurances Christian

Tardif
M. Christian Tardif 1-888-583-1898

AVOCATS**Chianetta Avocats**

M^e Stefania Chianetta
514-281-5100 p. 237

de Grandpré Joli-Coeur s.e.n.c.r.l.

514-287-9535

Papineau Avocats inc.

M^e Yves Papineau 514-284-3058

M^e Pierre Zeppettini

M^e Pierre Zeppettini 450-677-2772

BÉTON**Bétonika**

M. Guy René 514-386-4585

Dumoulin & Associés

M. Adam Webber 514-337-7404
p. 102

CALFEUTRAGE**MK Calfeutrage**

M. Martin Kenehan 514-747-5553

CHAUFFE-EAU**Hydro Solution**

M^{me} Fany Ondrejchak
1-877-326-0606 p. 4230

COMPTABILITÉ**KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l.**

M. Yves Desjardins
514-840-2100

Lussier et Séguin, CPA

M^{me} Aline Desormeaux
514-522-2232 p. 207

EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE**Fusion Énergie**

M. Jean-Pierre Huppé
1-877-687-1522

ÉQUIPEMENT**Cart Supreme**

M. Martin Langlois 514-978-4111

Kinequip

M. Marco Allard 1-800-525-3332
p. 1

ÉTHANOL**Flammes Concept**

M. Yohan Gélinas 514-777-9998

ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**Eximmo Montréal**

M. Richard Lahaye 514-931-8899
p. 223

GLT+ Services conseils

M. Stéphane Chabot
450-679-7500 p. 250

FENÊTRES**Fenestra**

M. Jocelyn Bédard 514-994-3003

Fenplast Portes et Fenêtres

M. Sylvain Paré 514-250-6539

GESTIONNAIRES**Cabinet de gestion**

Desormiers Lamy
M. Yannick Lamy 514-809-1972

Condo Action

M^{me} Nathalie Bolduc
514-666-1060

Condo Stratégis

M. Pierre Crevier 514-508-6987

CondoVision

M. Simon Matej 514-942-8827

Équipe Propri-Gestion

M. David Ménassé 450-625-2210

Fitzback Services

M. Michel Fitzback 514-303-0261

Gesco-Conseil

M. Jean-Pierre Noé 514-651-6336

Gescon RM

M. Raynald Lachance
438-492-4562

Gestactif inc.

M. Dominique Poulin 514-588-8911

Gestion Bagdad

M. Karim Bagdad 514-588-5466

Gestion Condo Harmonie

M. Michel Carle 450-651-6060

Gestion Condo Plus inc.

M. Frédéric Castan
514-375-1158

Gestiondecondos.com

M. Mathieu Blanchette
450-616-2663

Gestion d'immeubles RSW

M. Robert Libman 514-842-3911

Gestion d'immeubles M.R.

M. Martin Roy 450-744-1633

Gestion Imhotep

M. Glen Gagné 514-919-3506

Gestion Immobilière Broccolini

M^{me} Carole Thuot 514-737-0076
p. 253

Gestion immobilière**Impax inc.**

M. Richard Tadors 514-571-0399

Gestion Immobilière HPDG

M. Guy René 514-276-8717

Gestion Immobilière Subec

M^{me} Marie-Josée Leclerc
450-667-4050

Gestion Immobilière Vertical

M. Warren Suissa 514-684-3103
p. 118

Gestion Immobilière Wilkar

M. Michael Wilk 514-871-0100

Gestion Immoplex inc.

M. Éric Pierre 450-619-6174

Gestion JB Plus/AI Prestige

M^{me} Johanne Bernier
450-937-5501

Gestion Mont-Tremblant

M^{me} Shannon Mcdowel
1-819-681-5800

Gestior

M^{me} Danielle Macpherson
450-444-2868

Groupe conseil Tapama

M. Gilles Malo 514-573-0001

Groupe Immobilier Celico

M^{me} Céline Corriveau
514-395-2220
p. 25

Groupe Ultimo

M^{me} Nancy Ouellette
514-972-5500

Henri Proulx, ADM.A.

M. Henri Proulx 514-240-7121

Lecor inc.

M. Yves L'Écuyer 514-865-1111

Option Condo

M. Raymond Roy 514-418-4261

Sequoia Gestion immobilière

M. Michael Chestboun
514-564-2200

Service de gestion d'immeubles**M.R.**

M. Martin Roy 450-660-8003

Services immobiliers Bond

Alexandre Khalifa 514-667-5007
p.202

Services immobiliers Trustcan

M. Gérard Lebeuf 514-739-2948
p. 224

Solutioncondo.com

M^{me} Élise Beauchesne
514-935-6999

HOMME À TOUT FAIRE**Beau-frère à louer**

M. Daniel Lauzon 514-666-2328

INGÉNIEURS**Centre CIEBQ**

M. René Vincent 1-888-844-5254

Gesco/Norex

M. Normand Tétréault
514-385-0030 p. 27

Inspec-sol

M. Robert Raymond 514-333-1634
p. 2337

Le Groupe Gesfor, Poirier,**Pinchin inc.**

M. Thierry Ségard 514-251-1313 p. 276

ProspecPlus Conseil

M. Claude Guertin 514-271-9635

St-Pierre et Associés

M. Hubert St-Pierre 514-596-1992
p. 21

Inspection préreception

Prospec Habitation
M. Bruno Forget 450-240-0066

Protech IB

M. Robert Zbikowski 514-992-3537

INSONORISATION**Finitec Canada inc.**

M. David Tanguay 1-888-838-4449

LIBRAIRIE/ÉDITION**Wilson & Lafleur ltée**

M. Claude Wilson 514-875-6326

LOCATION D'OUTILS**Location d'outils Simplex**

Sans frais 1-800-361-1486

LUMINAIRES**Luminaires & cie**

M. Marc-Olivier Gélinas
450-688-0936

MAÇONNERIE**Construction Argus**

M. Jean-Louis Houle 514-624-6536

NETTOYAGE DE CONDUITS**DE SÈCHEUSE****Nettoyage DRY SEC**

M. Sylvain Comeau 514-337-5111

NETTOYAGE DE TAPIS**Entretien Solathèque**

M. Éric Guilbault 514-335-6026

NETTOYAGE DE VITRES**Services d'entretien Boily ltée**

M. Christian Boily 514-388-4228

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

514-287-9535

LRV Notaires S.E.N.C.R.L.

1-800-432-8674

PEINTRE**Monpeintre.ca**

M. Nicolas Desjardins 514-705-1245

PEINTURE**Benjamin Moore & Cie**

M^{me} Josée Desaulniers
514-604-0338

Bétonel

www.betonel.com

PISCINES**H2O**

M. Frédéric Nadon
450-901-3232

Odyssée Aquatique

M. Daniel Delorme
450-680-1698

Poseidon Spa et Piscines

M. Didier Devil 450-468-7378

PLANCHER DE BOIS FRANC**Boutique du plancher**

M. Daniel Dion 450-641-8200

Planchers Houle

Isabelle Rathé 450-445-4441

PLOMBERIE**Plomberie Instal-Précision**

M^{me} Jeannie Delage 514-668-3823

PORTES DE GARAGE**Les Portes JPR**

M. Sébastien Guy
1-855-781-6150

Portes Nadeau

M. Luc Dion 514-324-5208

PRÉLÈVEMENTS**PRÉ-AUTORISÉS****Otonom Solution**

M. Jean Salvador
1-888-932-6932

RÉPARATIONS**D'ÉLECTROMÉNAGERS**

Service 2000 Electroménagers
M. Daniel Beaulé 1-855-742-3003

REGISTRE**Services Conseils RD3C**

M. Denis Gougeon 438-497-1101

RÉNOVATIONS**Les Aluminiums Williams inc.**

M. Steve Bergeron 450-372-9940

Les Habitations Mo-Dern inc.

PROBLÈMES DE FENÊTRES?

Ne les remplacez pas!

La *Remise à neuf* **FENESTRA**TM

une alternative exceptionnelle
au remplacement

LE GROUPE 
FENESTRA

GROUPEFENESTRA.COM

514.993.3333

418.265.3330

819.328.3933

RBQ : 8293-2476-53

