

# Condo

# liaison



**DOSSIER FÊTES DE FIN D'ANNÉE**  
**ABORDEZ SEREINEMENT**  
**LA PÉRIODE DES FÊTES**

**INSPECTION DES BÂTIMENTS**  
**VERS UNE MEILLEURE PROTECTION**  
**DES CONSOMMATEURS**



**RGCCQ**  
REGROUPEMENT  
DES GESTIONNAIRES  
ET COPROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC

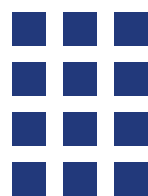
  
9 780571 230457 4,95 \$  
ENVOI DE PUBLICATION  
CONVENTION # 42063014

**SERVICE  
24 h**

Depuis 1957

***Desjardins***

SÉCURITÉ DU BÂTIMENT



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

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

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

RBQ 2733-8649-71



## 4 Éditorial

**DOSSIER TEMPS DES FÊTES**

- 6 Visiteurs et salles communes  
Bonnes pratiques pour des *partys* harmonieux
- 10 Décorations  
Entre esprit des Fêtes et respect du règlement de l'immeuble
- 14 Divertissement  
Mots-croisés

16 **Chronique bâtiment**

Déneigement et déglacage  
Choisissez le bon abrasif pour votre copropriété

21 **Chronique gestion**

Que faire en cas de décès d'un copropriétaire?  
Soyez prêts si la situation se présente chez vous

25 **Chronique juridique**

Fusion de copropriétés  
Tout ce qu'il faut savoir pour réussir une fusion entre plusieurs syndicats

**Info RGCQ**

- 61 Remerciements aux membres du RGCQ
- 63 RGCQ région de Montréal
- 64 RGCQ région de Québec
- 67 RGCQ région de Gatineau
- 70 Calendrier des activités hiver 2022

- 30 **Vrai ou faux?**  
Démystifier l'administration de votre copropriété

**DOSSIER INSPECTION**

- 32 Encadrement des inspections en bâtiment  
Vers une meilleure protection des consommateurs
- 36 Pour une surveillance obligatoire des travaux  
Rehausser les exigences dès la construction pour améliorer la qualité des bâtiments

**DOSSIER LOCATION**

- 47 Introduction
- 48 Gestion des locataires  
Ce que les copropriétaires doivent savoir avant de louer leur unité
- 53 Fiscalité et administration  
Particularités fiscales de la location en copropriété

- 57 Gestion des colis  
Quelles solutions pour simplifier la réception des colis chez vous?

**RGCQ**

REGROUPEMENT  
DES GESTIONNAIRES  
ET COPROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC

# Le début d'un temps nouveau?

PAR YVES JOLI-COEUR, avocat émérite  
Secrétaire général du RGCQ



AU DÉBUT DES ANNÉES 1970, Renée Claude chantait l'un de ses plus grands succès, écrit par Stéphane Venne, *Le début d'un temps nouveau*. À la même époque, les premières règles structurées en matière de copropriété divisée se voyaient intégrées au *Code civil du Bas-Canada*. La construction d'immeubles détenus en copropriété a connu dès lors une progression constante, avec des périodes soutenues d'effervescence, notamment au début des années 1980 et depuis le tournant du siècle. Ces dernières années, la construction d'immeubles en copropriété divisée a même représenté un fort pourcentage de toutes les mises en chantier, particulièrement dans le Grand Montréal, et les travaux du genre se multiplient un peu partout dans la province.

Or, on ne peut pas dire que les consommateurs ont toujours été bien servis en fait de qualité de la construction. Ce n'est pas d'hier que l'on dénombre au Québec une plus grande proportion de recours pour vices cachés ou vices de construction que partout ailleurs au Canada, notamment en Ontario où les travaux de construction résidentielle font depuis longtemps l'objet d'inspections systématiques, à différentes étapes cruciales. Le Québec a jusqu'à présent fait bande à part à ce sujet et nous avons cru nécessaire d'y consacrer un article de fond. Nous y brosons le tableau des récentes tentatives, jusqu'ici vaines, en vue d'instaurer une surveillance obligatoire des chantiers, comme ça se fait ailleurs au pays.

Mais les choses sont peut-être finalement en voie de s'améliorer. En effet, la ministre de l'Habitation, madame Andrée Laforest, déclarait récemment qu'elle exigeait la mise en place de mesures de contrôle adéquates de la compétence des entrepreneurs et de la qualité des

travaux de construction résidentielle, de la part de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), d'ici le début de l'année 2022. La ministre s'attend notamment à ce que l'organisme augmente sensiblement le nombre d'inspections de chantiers qu'il effectue.

Concernant plus spécifiquement les copropriétés divisées, l'organisme qui administre le plan de garantie obligatoire, Garantie de construction résidentielle (GCR), annonçait au début du mois de novembre l'embauche imminente d'inspecteurs additionnels et l'instauration d'un programme d'inspection, en vertu duquel toute nouvelle unité en copropriété divisée devrait faire l'objet d'au moins une inspection, d'ici 2023.

Le RGCQ voit d'un bon œil de telles initiatives, qui vont dans le sens d'un progrès nécessaire, et ose espérer qu'elles ne constituent qu'une première étape vers la mise en place d'une protection adéquate du public québécois qui adhère au mode de vie en copropriété divisée. La copropriété ne devrait pas être synonyme de problèmes de santé, matérielle ou financière, et il est plus que temps d'agir.

Vous trouverez également dans le présent numéro un dossier spécial « copropriétaires - locataires », qui aborde notamment la fiscalité de la location en copropriété, l'hébergement touristique et la gestion des locataires par les conseils d'administration.

Dans un autre registre, nous traitons d'un sujet plus ludique, en cette fin d'année marquée encore par la pandémie : les partys de Noël et la gestion des visiteurs, ainsi que les restrictions concernant les décorations. □

Bonne lecture!

Joyeuses fêtes à tous!

## Condoliation

Regroupement des gestionnaires  
et copropriétaires du Québec – RGCQ  
1312, rue Sherbrooke Est  
Montréal, QC H2L 1M2  
T : 514 916-7427  
www.rgcq.org

Rédactrices en chef  
**Caroline Martel**  
**Véronique Martel**

Équipe éditoriale  
**Adrien Vallat**  
**Hélène Joli-Coeur**  
**Laurent Émery**

Révision linguistique  
**Michèle Jean**

Publicité  
**Diane Ménard**  
d.menard@rgcq.org

Production graphique  
**Bernard Lamy**  
**Sophie Bellemare**  
blamylamy@gmail.com

Impression et distribution postale  
**Transcontinental TC**  
**Boucherville**

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





Verrières I, II, III, IV et V.



# La réputation et l'excellence reconnue d'un courtier centenaire au service de vos besoins d'assurance en copropriété



**Pour toute demande d'information ou  
de soumission, communiquez avec :**

 **Lussier  
Dale Parizeau**  
Assurances • Services financiers

**Guylaine Isabelle, BAA, C.d'A.A., FPA**  
*Directrice de comptes  
Courtière en assurance de dommages  
Gestion des risques*

**gisabelle@ldpi.ca**  
**T. 514 868-2856**  
**SF. 1 855 526-5243**  
**C. 514.250.8450**



## FÊTES DE FIN D'ANNÉE

### **MODUS VIVENDI**

## **TEMPS DES FÊTES, VISITEURS ET SALLES COMMUNES**

Pour la grande majorité des copropriétaires québécois, la dernière année et demie de pandémie a inévitablement changé la vie en copropriété.

**FERMETURE** des salles d'entraînement, des gymnases, des piscines et des jardins, limite d'accès aux équipements et aux autres espaces communs, les mesures prises par les associations de copropriétés ont contribué à limiter la propagation du coronavirus et à protéger les occupants de l'immeuble. Dans la foulée, limitation des visiteurs et confinement ont marqué le temps des Fêtes 2020 qui a été éprouvant pour de nombreux résidents et leurs familles en isolement.

Pour 2021, l'espoir est revenu. Les familles planifient un temps des Fêtes résolument... festif! Il y a fort à parier que la plupart des foyers vibreront au rythme de célébrations et de retrouvailles enjouées. En copropriété, cela signifie une hausse de l'achalandage et du nombre de visiteurs, de va-et-vient dans les ascenseurs et les couloirs, de l'utilisation des stationnements et des salles communes pour accueillir

tout ce beau monde. Pour bien se préparer et éviter les dérapages, voici quelques éléments à garder en tête afin que cette période souvent très intense contribue effectivement à répandre l'esprit des Fêtes dans la copropriété.

### **SE RASSEMBLER EN COPROPRIÉTÉ**

Les salles de fête, salles de sports et d'entraînement, piscines et autres espaces extérieurs sont autant de parties communes dont chacun des copropriétaires peut jouir en respectant les conditions d'utilisation et les règlements en vigueur tels qu'exprimés dans la déclaration de copropriété. En général, il y est précisé que seules les personnes résidant dans la copropriété, qu'elles soient copropriétaires ou locataires, peuvent utiliser les commodités et parties communes, et elles doivent accompagner tout invité qui souhaite y accéder, c'est leur responsabilité, en plus de s'engager à faire observer les règlements et de se porter garantes de tout dommage.



## SAVOIR-ÊTRE ET... SAVOIR FÊTER!

L'administratrice d'expérience Michèle Bérard insiste sur les précautions à prendre pour maintenir l'harmonie dans la copropriété à la veille de cette période, mais aussi tout au long de l'année : appliquer les mesures sanitaires qui pourraient être encore en place, respecter les limites et modalités des salles communes comme les capacités maximales de personnes, suivre les règles de sécurité, effectuer l'entretien et le nettoyage attendus après utilisation.

Un précieux conseil pour les copropriétaires : demeurer respectueux des résidents qui habitent près de ces salles ou prendre en considération tout autre aspect qui met en cause le fait que les copropriétaires font partie d'une communauté. « Vivre en communauté, c'est aussi accepter un certain nombre de limites qui ne seraient pas valables pour les maisons unifamiliales, par exemple. Pour éviter des problématiques majeures, il faut garder en tête que la liberté des uns s'arrête là où la liberté des autres commence », ajoute Michèle Bérard. La musique et le bruit ne doivent ainsi pas nuire à la jouissance des parties communes ou des parties privatives par les autres copropriétaires. Noël ou non.

« L'accès et la location de salles communes sont mis dans les règlements qui indiquent le *modus vivendi* à suivre de façon à bien encadrer les utilisations, indique Michèle Bérard, conseillère info-gestion au RGCQ. Pour les syndicats, il est important d'être rigoureux et de ne pas accepter de sorties de limites afin d'éviter les dérives qui pourraient être dommageables. » C'est qu'à l'approche du temps des Fêtes, l'utilisation des salles communes et des salles de réception connaît une bonne augmentation. Il importe de rappeler que les règles en vigueur sont les mêmes que durant le reste de l'année.

## La Capitale : le choix n° 1 pour votre syndicat de copropriété

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

### Appelez-moi !

#### Yvan Montplaisir

Agent en assurance de dommages

**Assurance France Sauvé inc.**

Agence en assurance de dommages

**514 916-3148**

**1 888 916-3148**

assurancefrancesauve.com

Yvan.Montplaisir@lacapitale.com



Affiliée à :



**La Capitale**

Assurances générales

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

## FÊTES DE FIN D'ANNÉE

Pour bien planifier, il faut bien sûr prévoir certains éléments, par exemple la réservation de la salle, des frais qui pourraient y être associés, ou le nettoyage après les festivités, et même le nombre d'espaces de stationnement qui pourraient être requis.

Un copropriétaire doit réserver ou « louer » une salle commune ou de réception auprès du gestionnaire ou du syndicat. Dans certains cas, les réservations pourraient être pigées au sort parmi les résidents. C'est généralement gratuit, mais il est possible, selon les règlements de chaque copropriété, qu'une participation forfaitaire aux frais de nettoyage de la salle ou qu'une caution soit requise - l'administration pourrait retenir à même ce montant les coûts nécessaires pour tout bris ou endommagement survenu lors de la réception en cause. Il est en effet bon de rappeler que si le temps de quelques heures, d'un après-midi ou d'une soirée, la salle louée ou réservée devient en quelque sorte l'extension de la partie privative du copropriétaire, elle n'en demeure pas moins une partie commune.

### GÉRER LES VISITEURS

Quand on pense au temps des Fêtes, on peut aussi anticiper un plus grand nombre d'allées et venues dans l'immeuble - et de voitures dans le stationnement! La gestion des visiteurs fait partie du quotidien de la vie en copropriété, mais peut être un défi supplémentaire à gérer surtout lorsque le nombre d'espaces de stationnement est déjà limité. Avoir une politique bien définie et des règles strictes, voire des amendes au besoin, sur le stationnement des visiteurs est un outil indispensable pour tout administrateur ou gestionnaire.

Les mécanismes existants sont multiples : permis temporaire ou laissez-passer, espaces ou sections désignés pour les visiteurs ou encore logiciel intégré à celui de l'immeuble. Les différentes conditions d'utilisation devraient également être prévues dans les règlements,

entre autres la limite autorisée de laissez-passer de stationnement pour visiteurs par unité, leur durée et la façon de se les procurer, les moments de la journée où le stationnement des visiteurs est permis ainsi que toute autre condition d'utilisation. Les amendes se retrouveront dans la clause pénale. Il arrive parfois que les copropriétés n'aient tout simplement pas l'espace pour une aire de stationnement pour visiteurs; il faudra alors penser à aviser les invités de se garer dans les rues avoisinantes.

Une fois la politique et les règles bien communiquées, il importe aussi de les appliquer fermement. Les copropriétaires et résidents doivent également se familiariser avec le système et les règles de stationnement des invités de leur communauté, afin d'offrir et de respecter un environnement sain et sécuritaire de stationnement pour les visiteurs.

Les places de stationnement sont souvent précieuses et étant donné la multitude de problèmes potentiels qui peuvent survenir en copropriété, les administrateurs et les gestionnaires doivent être bien outillés pour y faire face de manière adéquate - surtout pour les Fêtes.

La vie en copropriété comporte bien des avantages, mais nécessite aussi de faire des compromis et de respecter des règles communes. En prévision du temps des Fêtes, des rassemblements familiaux et de l'augmentation de visiteurs et de l'utilisation des parties communes, mieux vaut faire preuve de prévoyance et s'assurer de bien connaître les règles à suivre en copropriété.

« En tout temps, la bonne règle de vie en communauté doit s'appliquer. Il faut respecter l'ensemble et adopter un comportement citoyen irréprochable », conseille Michèle Bérard.

Donc peu importe la saison, assurez-vous d'être respectueux envers vos voisins, et contribuez à faire de votre communauté un endroit où il fait bon vivre et... fêter!



## CHAUFFE-EAU

# JUSQU'À 100 \$\* DE RABAIS

En tant que **membre du RGCO**, obtenez ce rabais lors de nouvelles installations (minimum de 6) en location ou à l'achat d'un chauffe-eau de 40 ou 60 gallons. Une offre clé en main et efficace pour assurer les remplacements dans votre copropriété!

## DÉTECTEURS DE FUITE D'EAU



Performante, fiable et simple à opérer, AKWA est une solution de prévention et de prévention des fuites conçue pour apporter la tranquillité d'esprit aux syndicats de copropriété et aux propriétaires. Évitez ainsi les longs processus coûteux de remise à neuf!



CONTACTEZ NOTRE « SERVICE CONDO »  
DÉDIÉ AU MARCHÉ DE LA COPROPRIÉTÉ

**1 877 326-0606, poste 4228**  
**HYDROSOLUTION.COM**

**Hydro**  
**Solution**

**On fait tout le travail**

\* Sur les territoires desservis par HydroSolution seulement. Ne peut être jumelé à aucune autre offre.  
Si l'entente couvre la location ou l'achat de plusieurs chauffe-eau, contactez dès maintenant un membre de l'équipe HydroSolution dédiée aux gestionnaires et aux copropriétaires.



## DÉCORATIONS DU TEMPS DES FÊTES ET CONDOS

# ENTRE LIBERTÉS ET RÉGLEMENTS

L'approche du temps des Fêtes est synonyme de décorations, d'arbres, de guirlandes, de lumières et d'esprit de « Noël » pour la grande majorité des gens.

**POUR D'AUTRES**, ce moment unique de l'année revêt un aspect plus traditionnel, voire religieux, selon les us et coutumes propres à chaque communauté. Mais cette période souvent qualifiée de magique peut aussi être synonyme de beaucoup de règlements de copropriété!

Si les décorations sont un sujet plutôt anodin et personnel pour les propriétaires de maison unifamiliale, il peut en être tout autre pour les résidents en copropriété...

### **AVANT DE DÉCORER, PENSEZ À LIRE LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ!**

Même si cela semble un exercice un peu austère dans le contexte festif, c'est un bon moment pour se rafraîchir la mémoire en repassant les principaux règlements de l'immeuble. Il importe de rappeler que cette partie de la déclaration de copropriété contient des informations utiles qui touchent le côté pratique de la vie en copropriété. Chaque copropriétaire a accès à ces documents et devrait en avoir pris connaissance lors de l'achat de son unité (ou à la signature du bail, s'il s'agit d'une personne locataire).

# HAUSSES DE TARIFS

ENERGIR



17,6 %

HYDRO-QUÉBEC



2,6 %

**IL EST TEMPS DE CONTACTER FUSION ÉNERGIE!**

## 20 % À 40% D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE



Obtention des subventions d'Énergir et d'Hydro Québec



Expertise et un savoir-faire développés depuis plus de 25 ans.



Plus de 200 projets d'intelligence énergétique.



Projet entièrement financé et dégageant un flux monétaire positif.



Supervision en temps réel des équipements CVC des aires communes, 24/7.



Diminution de l'empreinte carbone (GES).



Fonctions évoluées de diagnostic à l'aide des fonctions de l'intelligence énergétique.



Augmentation de la valeur de la propriété.

### L'OFFRE DE FUSION ÉNERGIE NE S'ARRÊTE PAS LÀ !



Étude et réalisation d'infrastructures dédiées pour bornes de recharges.



Remise en marche du système de changement d'air central (unité d'air frais) diminuant les risques de propagation des virus entre les unités.

CONTACTEZ-NOUS POUR UNE ÉVALUATION **GRATUITE** DU POTENTIEL ÉCO ÉNERGÉTIQUE DE VOTRE IMMEUBLE.



**FUSION ÉNERGIE**  
INTELLIGENCE ÉNERGÉTIQUE

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

PAR JEAN-PIERRE HUPPÉ | FUSION ÉNERGIE

[jphuppe@fusionenergie.ca](mailto:jphuppe@fusionenergie.ca)

438-822-1210



Une équipe  
d'évaluateurs agréés  
expérimentés  
et dévoués

Valeur marchande  
Valeur assurable  
Consultation

GRAND MONTRÉAL,  
MONTÉRÉGIE, ESTRIE  
info@evaluationintegrale.com



RAPPORT D'ÉVALUATION  
EN TERMES DE VALEUR MARCHANDE

RAPPORT DE COÛT  
DE RECONSTRUCTION (ASSURANCE)

DESCRIPTION  
DES PARTIES PRIVATIVES  
ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE  
CARNET D'ENTRETIEN

**N'hésitez pas  
à nous écrire  
pour une  
soumission gratuite**

**514 982-1640**



## FÊTES DE FIN D'ANNÉE

### FÊTES DE FIN D'ANNÉE EN COPROPRIÉTÉ

#### À RETENIR

Festivités, célébrations et retrouvailles familiales vont ponctuer la vie en copropriétés au cours des prochaines semaines, et les décorations, sapins, guirlandes, lumières viendront orner le quotidien de plusieurs foyers et immeubles. Pour d'autres, c'est l'occasion de célébrer des traditions, de renouer avec des us et coutumes propres à chaque communauté.

Avant de se laisser emporter par l'esprit de « Noël », voici quelques éléments à avoir en tête pour permettre à toutes et tous de profiter pleinement de cette période festive en copropriété :

- Penser à vérifier ce qui est permis – et ce qui ne l'est pas : il peut être utile de (re)lire attentivement la déclaration de copropriété pour vérifier, par exemple, quelles décorations sont autorisées tant à l'intérieur qu'à l'extérieur;
- Planifier les visites et gérer les invités : en veillant au respect des règlements de copropriété, notamment en ce qui concerne le stationnement des visiteurs, la réservation et la location des salles communautaires ou de réunions, les amendes potentielles en cas de trouble de voisinage ou de dérogation aux règles ou politiques en vigueur;
- Prendre les précautions nécessaires : en appliquant les mesures sanitaires qui pourraient être encore en place, en respectant les limites et modalités des salles communes, en suivant les règles de sécurité et de prévention d'incendie;
- Maintenir un milieu de vie harmonieux et sécuritaire : il faut parfois faire des efforts, des concessions, pour ne pas nuire à la tranquillité de son environnement et celui de ses voisins, et mieux vaut miser sur la collaboration, la tolérance et, surtout, le civisme;
- Vérifier ou demander l'autorisation auprès des administrateurs, en cas de doute.

C'est que « chaque copropriétaire dispose de sa fraction; il use et jouit librement de sa partie privative et des parties communes, à la condition de respecter le règlement de l'immeuble et de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble » - tel que le stipule l'article 1063 du *Code civil du Québec*.

Si certaines copropriétés permettent les décorations, comme les lumières ou les couronnes, d'autres les interdisent carrément. Chaque immeuble possède ses propres politiques. Par exemple, dans certains cas, les décorations de Noël peuvent être autorisées si elles sont considérées comme un « ameublement saisonnier ».

### ENTRE DÉCORATIONS ET RELIGION, UNE JURISPRUDENCE ÉCLAIRANTE

Pour plusieurs, cette période festive est l'occasion par excellence de célébrer et de se réunir simplement en famille. Pour certains, il peut s'agir plutôt d'une obligation religieuse.

Rappelons à cet effet « l'affaire Northcrest » (ou « Anselem »). Il y a presque 20 ans, cette affaire avait soulevé les passions, mais également mis en lumière l'obligation d'accommodement en lien avec la liberté de religion.

La tentation est souvent forte de déployer guirlandes et lumières autour des balcons ou d'exposer des décorations de Noël, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, pour s'envelopper au maximum de l'esprit des Fêtes.

Mais en cas de doute, pensez à vérifier auprès du syndicat ou du conseil d'administration – cela pourrait vous éviter plaintes et tracas, que ce soit des reproches des voisins ou du syndicat... ou un débat dans tout l'immeuble.

En 2004, à l'occasion de la Fête juive de la Souccoth, des copropriétaires de confession juive orthodoxe érigent des structures de bois sur leurs balcons, appelées *souccahs*, qui servent pour les repas pendant cette fête. Cependant, la déclaration de copropriété interdit la présence de constructions sur les balcons! Un conflit survient, une procédure judiciaire est enclenchée. Le syndicat soutient l'application

stricte du règlement, les copropriétaires plaident la discrimination et l'atteinte à leur liberté de religion - le syndicat avait pourtant offert l'utilisation d'une *souccah* commune.

Finalement, la Cour suprême du Canada a jugé que l'interdiction de construction sur les balcons brimait la liberté religieuse de ces copropriétaires, et que le syndicat devait leur permettre d'ériger des *souccahs* sur leurs balcons.

## RIGUEUR... ET HARMONIE

Consentir à la déclaration de copropriété et respecter les règlements qui en font partie sont à la base d'une vie en copropriété harmonieuse. La période magique des Fêtes en est souvent une d'exceptions, de souplesse et de gâteries, et l'on pourrait penser qu'il en serait de même en copropriété. Appliquer les règlements avec la même rigueur toute l'année peut paraître strict pour de simples décorations des Fêtes, mais l'équité est de mise. Ainsi, cela ne coûte rien de vérifier ou de demander l'autorisation auprès des administrateurs.

Si les règles peuvent sembler contraignantes, il faut se rappeler qu'elles ne visent pas à transformer les amoureux de décorations en *Grinch*, mais plutôt à maintenir l'harmonie dans l'immeuble et entre les copropriétaires pour que tous puissent profiter librement de leur droit de... festoyer! □



**PORTES et FENÊTRES**

### LA SOLUTION CLÉ EN MAIN

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



**REPLACEMENT DE VITRES THERMOS**



**COUPE-FROIDS ET MÉCANISMES**



**CALFEUTRAGE**



**INSERTION DE PORTES ET VITRAUX**



**RÉPARATION DE RAMPES DE VERRE**



**INSTALLATION ET REMPLACEMENT DE MIROIRS**

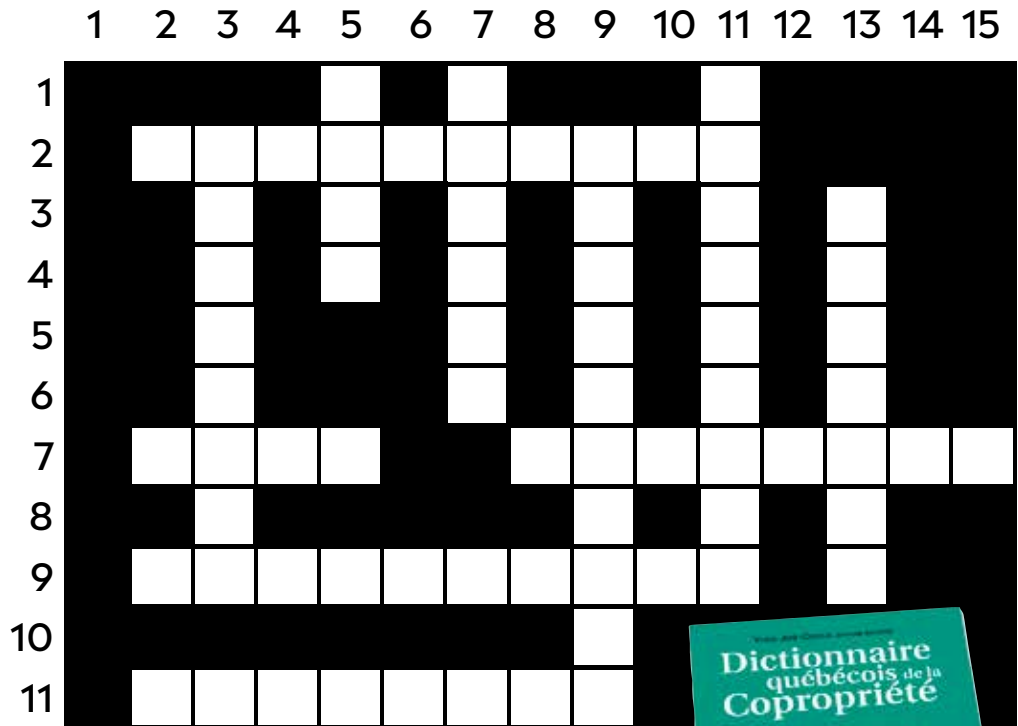
Gestion de projets avec échéanciers  
Respect des budgets établis  
Présentation des services aux administrateurs et gestionnaires  
Inventaire complet des travaux à effectuer sur la bâtisse  
Plus de 20 ans d'expérience



1 888 668-0880 | RBQ 5590-6192-01 | info@bascoworld.com | [bascoworld.com](http://bascoworld.com) | membre AVFQ

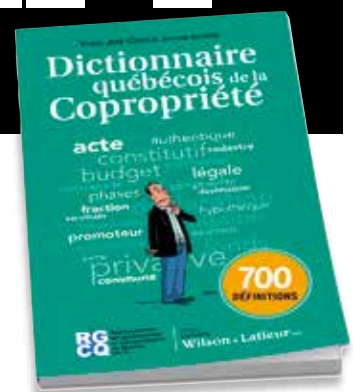


## DIVERTISSEMENT



Voici un petit exercice pour vous divertir. Chaque élément est cité dans le *Dictionnaire québécois de la Copropriété*.

Vous trouverez la réponse à ce casse-tête sur notre site Web (<https://fr.rgcq.org/nouvelles/>).



### Horizontalement

- 2 Décision prise et consignée dans un procès-verbal.
- 7 Défaut qui affecte un bien. - Événement imprévu et accidentel (ex. incendie).
- 9 Examen d'un bâtiment et production d'un rapport relatant son état physique.
- 11 Droit de propriété regroupant au moins une partie privative et une quote-part des parties communes.

### Verticalement

- 3 Désignation, par un vote tenu lors d'une assemblée, d'une personne physique pour siéger au conseil d'administration.
- 5 Proportionnel à la valeur relative d'une fraction.
- 7 Nombre minimum de personnes (ou voix) présentes ou représentées requis pour une assemblée valide.
- 9 Plusieurs personnes ont la propriété en commun d'un même bien.
- 11 Opération visant à conserver en bon état.
- 13 Tranche un litige à la place d'un juge.

**Tapama** (GROUPE CONSEIL) INC.

**GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS**

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

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

assurances | services financiers

**invesa**

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

Cabinet partenaire de **Synex** Assurance

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

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

# Ok!

Tout le monde  
est protégé.

## L'eau n'est plus un tracas pour personne.

Nowa 360 protège votre copropriété jour et nuit. Peu importe que la fuite d'eau ait lieu en votre présence ou non ou encore chez un voisin de l'étage du dessus; la vie suivra son cours, sans bouleversement, sans affolement.



### DÉTECTER

Placez autant de détecteurs sans fil que vous le désirez dans les zones à risque. Dès qu'une fuite d'eau se produit, le détecteur ultrarapide relaie le signal à l'unité de contrôle.

### STOPPER

Ce qui fait que Nowa est inégalé

En moins d'une seconde, l'unité de contrôle déclenche la fermeture de la valve électronique installée à même l'entrée d'eau principale. La fuite est stoppée, sans délai et sans intervention.



### NOTIFIER

Par courriel, notification ou texto, vous êtes avisé de l'incident et de la fermeture sécurisée de la valve d'entrée d'eau principale. La fuite se limite à une flaque s'épongeant à l'aide d'un linge.

## Comprendre les risques de l'eau

La gestion du risque fait partie des responsabilités d'un syndicat de copropriété. Voici quelques points à retenir concernant les risques liés à l'eau.

#### L'EAU EST PARTOUT DANS UN BÂTIMENT.

Même le propriétaire le plus vigilant ne peut surveiller toutes les zones à risque. Et le dégât peut provenir d'un voisin.

#### RIEN N'ARRÊTE L'EAU, PAS MÊME LE TEMPS.

L'eau s'infiltré rapidement, souvent dans des zones difficiles d'accès. Elle s'y imprègne et peut entraîner la formation de moisissures.

#### MÊME CLAIRE, L'EAU PEUT COÛTER CHER.

Aussi pure soit-elle, l'eau affecte presque tous les types de matériaux et cause des dégâts importants, parfois non couverts.

#### L'EAU LAISSE DES SÉQUELLES CACHÉES.

Un sinistre lié à l'eau engendre la crainte de vices cachés et contribue à réduire la valeur de revente de votre copropriété.

Ne jouez pas  
avec l'eau!

Il n'est pas nécessaire d'être touché par une catastrophe naturelle pour vivre une catastrophe. Demandez une présentation dès maintenant!

1 877 287-7777  
nowa360.com

# DÉNEIGEMENT ET DÉGLAÇAGE

## QUELQUES ÉLÉMENTS À CONSIDÉRER

Qui dit hiver, dit déneigement des parties communes, entretien, pelletage de balcons, épandage de sel et d'abrasifs et... potentiels dangers et risques de blessures. Pour passer un hiver en toute quiétude, il suffit parfois d'être bien préparés, de prévoir les travaux d'entretien et de recourir aux bons matériaux.



**À QUI REVIENT** la responsabilité de déneiger et de déglacer? Comment choisir le bon professionnel du déneigement? Quels types d'abrasifs est-il préférable d'utiliser?

Si le copropriétaire ne sent plus le besoin de faire appel à des services de déneigement pour son entrée ou de recouvrir les marches et les allées de produits pour déglacer - bien qu'en général il soit tenu d'entretenir son balcon et de le déneiger (principalement pour une raison de sécurité des occupants en cas d'incendie) -, il en est tout autrement pour les administrateurs qui ont la responsabilité de déneiger et de déglacer les aires communes. Cette tâche est normalement prévue dans la déclaration de copropriété. La qualité

de vie des copropriétaires et la sécurité des résidents et de leurs visiteurs font bien sûr partie des préoccupations et priorités au cours des mois de neige, de glace et de froid... et tout au long de l'année.

En hiver, la neige peut devenir un véritable fléau pour les immeubles en copropriété. Contrairement aux propriétés résidentielles individuelles, ces immeubles ont plus de surface à déneiger, y compris les stationnements, les allées et les trottoirs. Comme il y a plus de surface extérieure à nettoyer, cela peut se transformer en une corvée fastidieuse à gérer.

Voici donc quelques trucs et conseils afin que la saison froide ne rime pas avec maux de tête pour les administrateurs de copropriété.



# SERVICES 360° POUR SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

Gestion

Estimation du coût de remplacement  
aux fins d'assurance

Comptabilité

Gestion de projets

Consultation auprès de syndicats  
en difficulté

## S'ASSURER QUE LE DÉNEIGEMENT EST EFFECTUÉ CORRECTEMENT ET EN TEMPS OPPORTUN

Bien se préparer au déneigement, une tâche parfois ingrate, fait partie des responsabilités des administrateurs, ou du gestionnaire, le cas échéant. Les copropriétés ont généralement de grands parcs de stationnement et de multiples allées; il devient alors essentiel de disposer de services de déneigement adéquats et opportuns. Et de ne pas attendre la première neige pour s'y préparer, sortir les pelles ou acheter du sel ou du sable.

Lorsqu'il s'agit de déterminer comment la neige et la glace seront gérées, les administrateurs ont généralement trois options : utiliser le même service de déneigement d'une année à l'autre; aller en appel d'offres et faire soumissionner des entreprises (habituellement un minimum de trois fournisseurs); ou choisir d'effectuer le tout à l'interne. Une mise en garde s'impose toutefois avec la dernière option et exige la prudence. En effet, en déléguant les responsabilités à des copropriétaires ou à des administrateurs, cela pourrait engager une responsabilité civile ou financière en cas de blessure ou d'accident.



**DÉNEIGEMENT  
GRONDINLAVIGNE**

RÉSIDENTIEL  
ET COMMERCIAL

POUR UNE  
SOUMISSION  
**514 916.0560**

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

**DISTRIBUTEUR  
DE SEL  
MONTRÉAL  
AU COMPLET**

SERVICE DE DÉNEIGEMENT  
OFFERT DANS  
Rosemont, St-Léonard, Anjou



HÉLÈNE WOODS *MBA ADM*

223 rue Elgar  
Île-des-Sœurs, Qc, H3E 1E1  
Tél : (514) 616-6226  
[info@gestaconseil.com](mailto:info@gestaconseil.com)

NOTRE EXPERIENCE  
À VOTRE SERVICE



CONDOLI MANAGER

**HPDG**

associés inc

Tél.: 514 276-8717

Télécopieur : 514 276-8797

[info@hpdg.ca](mailto:info@hpdg.ca) / [www.hpdg.ca](http://www.hpdg.ca)

405, Avenue Ogilvy, bureau 106

Montréal, Qc

H3N 1M3

La solution la plus pratique est de confier l'essentiel du travail à un service de déneigement professionnel, mais c'est aussi la plus coûteuse. Il faut chercher une entreprise, idéalement locale, qui a d'excellentes références et suffisamment de personnel et d'équipement pour se rendre à temps lors de grosses bordées de neige afin d'effectuer le travail.

Avant de choisir une entreprise ou un entrepreneur, il convient d'établir des priorités, par exemple : quelles sont les aires à déneiger, à quelle fréquence sera le service et à quelle heure devrait-il être effectué, ou, en cas de chute de neige continue, combien de fois sera fait le déneigement pendant la journée? Il est aussi recommandé de vérifier quels types d'équipement sont utilisés et s'ils sont appropriés pour la copropriété en question afin d'éviter, par exemple, de causer des dommages au revêtement. Attention aux frais cachés (souvent en petits caractères dans le contrat) : des services, tels que le transport de neige hors site ou le déglacage, pourraient entraîner des frais supplémentaires.

Il ne faut surtout pas hésiter à appeler plusieurs entreprises et à obtenir plusieurs devis pour comparer les prix et les services et trouver celle qui répondra aux besoins particuliers au prix souhaité. En faisant appel à un service de déneigement professionnel, les administrateurs s'assurent cependant que le travail sera effectué en toute sécurité et dans les délais requis.

### SABLE, GRAVIER, SEL : QUEL ABRASIF CHOISIR?

Au-delà du service de déneigement, il convient de s'assurer de garder les surfaces extérieures sécuritaires et libres d'accumulations de neige - et non glissantes! Glisser ou perdre pied, même si le trottoir ou l'allée est déneigé, peut surprendre et occasionner des blessures tant pour les copropriétaires que pour les visiteurs. Mais entre pluie, neige, verglas et changements de température rapides quelles sont les options? Pour bien se préparer, et selon l'usage et la surface, il est important de choisir le bon abrasif ou produit de déglacage (fondant) et, idéalement, celui qui sera le moins nocif pour l'environnement... et la copropriété.

#### IL EXISTE QUATRE PRINCIPAUX SELS DE DÉGLAÇAGE, À UTILISER SELON LES INDICATIONS FOURNIES :

1. **LE CHLORURE DE SODIUM** (sel à glace) est le sel de déglacage le plus courant. Il libère la plus grande quantité de chlorure lorsqu'il se dissout. Le chlorure peut endommager le béton et le métal. Il peut également polluer l'environnement; il est donc recommandé de l'éviter, si possible. **Efficace jusqu'à -10 °C.**
2. **LE CHLORURE DE CALCIUM** se présente sous la forme de granulés blancs arrondis. Il doit être manipulé avec soin, car il peut provoquer une irritation de la peau si les mains sont humides au moment de la manipulation. Les concentrations de chlorure de calcium peuvent aussi attaquer chimiquement le béton. **Efficace jusqu'à -30 °C.**
3. **LE CHLORURE DE POTASSIUM** n'est pas un irritant pour la peau et ne nuit pas à la végétation. Il ne fait fondre la glace que lorsque la température de l'air est supérieure à -10 °C, mais s'il est combiné à d'autres produits chimiques, il peut la faire fondre à des températures plus basses. **C'est un bon choix.**
4. **LE CHLORURE DE MAGNÉSIUM** continue à faire fondre la neige et la glace jusqu'à ce que la température atteigne -25 °C. Le sel libère moins de chlorure dans l'environnement que le sel à glace ou le chlorure de calcium.

### VOTRE SPÉCIALISTE INDÉPENDANT DE L'ASSURANCE COPROPRIÉTÉ

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

**Gaudreau**   
Assurances

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES  
ET SERVICES FINANCIERS

**Enfin,  
une planification prudente  
rendra l'hiver plus sûr pour  
les résidents et les visiteurs,  
qui pourront ainsi profiter  
pleinement de l'esprit des  
Fêtes... et les administrateurs,  
se préserver de bien des  
ennuis et passer un hiver  
en toute quiétude.**

### **POUR RESTER LES DEUX PIEDS SUR TERRE**

Choix plus écologiques, le sable, le gravier et les mélanges antidérapants (sans sel ou produits chimiques) permettent une adhérence à la surface glacée des trottoirs et allées ou du chemin vers le stationnement. Non corrosifs et doux pour les arbres et la pelouse, le sable de traction et le gravier fin offrent une traction accrue sur des surfaces glissantes, ne détériorent pas le béton, l'asphalte ou les pavés, ne décollent pas la peinture et n'ajoutent pas de contaminants au sol. Cependant, ils ne feront pas fondre la glace.

### **POUR EN FINIR AVEC LA GLACE**

Le produit déglaçant le plus connu et le plus utilisé est le sel de déglçage, lequel est parfois requis pour venir à bout de la glace. Toutefois, son utilisation comporte quelques inconvénients : il peut être corrosif pour le béton et la peinture appliquée à des éléments métalliques, et avoir un impact non négligeable sur la végétation. À mesure que le fondant se dissout, il s'infiltré pour former une couche liquide sous la glace qui permet de l'enlever facilement. Essentiellement, le sel, ou chlorure de sodium, abaisse le point de congélation de l'eau. À noter qu'il est généralement moins efficace lorsque la température chute sous les -10 °C. Idéalement, il est préférable de couvrir la plus grande surface possible avec le moins de produit possible.

Les autres produits chimiques de déglçage fonctionnent de la même manière que le sel, mais ils ont une plus grande échelle de température (jusqu'à -25 °C et plus), et peuvent

durer plus longtemps sur les surfaces humides pour éviter que la glace ne se reforme. Il importe donc de choisir le produit pour le bon usage, avec parcimonie. □



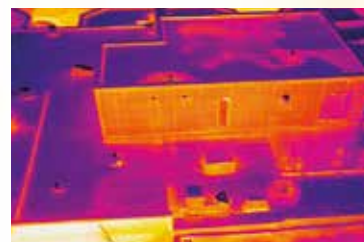
## **INSPECTION D'IMMEUBLES PAR THERMOGRAPHIE VOIR L'INVISIBLE UN PLUS !**

**EXPERTISE EN THERMOGRAPHIE DE TOITURE ET DE FAÇADE**

### **VOS PROBLÈMES : NOS SERVICES DE THERMOGRAPHIE**

- Bilan de Santé Immobilier
- Inspection de toit plat
- Inspection de façade
- Enduit d'acrylique (SIFE)
- Détection d'eau dans les revêtements
- Détection d'infiltration d'eau
- Glace en bordure de toiture
- Perte de chaleur, inconfort et condensation
- Prévention des incendies électriques

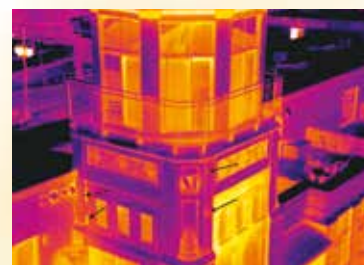
### **THERMOGRAPHES NIVEAU III ET MAÎTRES INSPECTEURS**



Détection d'eau dans la toiture

### **SERVICES D'INSPECTION PAR DRONE**

- Inspection de façade
- Inspection de toiture pentue



Détection d'eau dans le revêtement d'acrylique

**DRONE  
OPÉRÉ PAR  
DES PILOTES  
PROFESSIONNELS  
BREVETÉS POUR  
OPÉRATION  
EN ZONE  
URBAINE**

**514 718-8440 | 819 323-8440  
info@thermodroneinspection.com**

**www.thermodroneinspection.com**

#1 EN PRÉVENTION DES FUITES D'EAU EN COPROPRIÉTÉ

**AKISENS**  
Gestion des risques | 



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

SYSTÈME INTELLIGENT  
DE SURVEILLANCE DES FUITES D'EAU

# PROTÉGEZ VOTRE IMMEUBLE CONTRE LES DÉGÂTS D'EAU

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

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

**UNE SOLUTION QUI INNOVE DANS LA GESTION DU RISQUE**

## NOUVEAU DÉTECTEUR AKISENS

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

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



 CONÇU, FABRIQUÉ ET TESTÉ AU QUÉBEC.

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

1.844.333.7018

# DÉCÈS D'UN COPROPRIÉTAIRE SE PRÉPARER POUR BIEN AGIR ET RÉAGIR



**IL PEUT ARRIVER** qu'un copropriétaire décède dans son unité, de manière subite ou des suites d'une maladie, ou même qu'il s'enlève la vie... Ces situations tristes sont aussi imprévisibles que délicates pour les gestionnaires et syndicats de copropriétaires. En effet, outre l'impact humain dans la copropriété, un décès peut également avoir des répercussions sur la gestion d'un immeuble.

Que doit faire un syndicat lors d'un tel événement? Si cette personne vivait seule, que se passe-t-il ensuite? Le syndicat a-t-il des obligations précises et peut-il se préparer à cette éventualité de manière à prendre les bonnes décisions?

### **LES OBLIGATIONS, OU NON, DU SYNDICAT**

Cela fait quelques jours que le propriétaire d'une unité ne s'est pas manifesté ou n'a pas été vu comme à son habitude dans l'immeuble... La boîte aux lettres déborde et il ne répond pas lorsqu'on frappe à sa porte. Comble du malheur, il est retrouvé sans vie.

Lorsqu'un décès survient, il est nécessaire de réagir rapidement. Il faut communiquer d'abord avec les services d'urgence qui se rendront sur place et prendront en charge la situation, entre autres pour informer la famille de la personne décédée. Il faut ensuite communiquer avec un membre de la famille pour établir le contact, avec sensibilité et doigté, en vue de faire les suivis requis, notamment pour le paiement des charges communes.

Selon Danielle Macpherson, présidente de Gestior, lorsqu'il s'agit d'une mort naturelle, il n'y a rien de particulier à faire. « Les ambulanciers retireront le corps, la famille sera contactée et il n'y a pas d'implication de la part du gestionnaire, autre que de s'assurer que le registre des copropriétaires est à jour et que le gestionnaire est en contact avec la famille du défunt pour faire le suivi des paiements de frais de condo. Par contre, dans le cas malheureux d'un suicide, parfois les services policiers forceront la porte... Ils s'occuperont également de contacter la famille ou les proches. Il se peut que l'on demande au gestionnaire les coordonnées. Dans certains cas, il faudra faire réparer la porte d'entrée et dans d'autres, faire un assainissement à l'intérieur. »

Il n'y a donc pas d'obligations en tant que telles. Cependant, lorsqu'il s'agit d'une mort naturelle, un administrateur ou le gestionnaire peut valider auprès du conjoint ou de la conjointe, de la famille ou de la personne désignée, le souhait d'émettre un avis plus « officiel » à l'intention des autres copropriétaires. La précaution est cependant de mise dans les cas de suicide ou toute autre cause de décès (un acte criminel, par exemple), car ceux-ci sont traités par les services policiers : il est donc recommandé de ne pas s'en mêler ni d'intervenir à moins de demandes spécifiques. Dans tous les cas, le conseil d'administration n'est pas dans l'obligation d'émettre

ou de transmettre un avis de décès aux copropriétaires.

À la suite du décès d'un copropriétaire, ses biens deviennent la propriété indivise de ses héritiers ou de la succession. En principe, ce sont donc ces derniers qui s'occuperont des aspects administratifs et de régler notamment les frais de copropriété connexes.

### ET ENSUITE?

D'après Condolegal.com, « les avis de convocation et les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration doivent être envoyés par le conseil d'administration au domicile du défunt tant que le transfert de propriété ne lui a pas été notifié », après quoi le conseil d'administration doit adresser toute communication aux héritiers. Omettre de faire ce changement peut avoir de graves conséquences pour les administrateurs. Par exemple, s'il y a défaut de leur faire suivre les communications et les documents à l'intention du copropriétaire décédé, les héritiers seraient en droit de demander l'annulation des décisions prises lors de l'assemblée des copropriétaires – disons en ce qui a trait à l'augmentation des charges communes.

### CONSÉQUENCES FINANCIÈRES

L'héritier ou la succession peut se questionner à savoir s'il est tenu de payer les frais de condo, les cotisations spéciales ou toute autre

dépense liée à la copropriété. Pour les administrateurs, les questions des dépenses et frais relatives à la copropriété concernée sont toutes aussi pertinentes et cela peut avoir un impact sur l'ensemble de la copropriété.

Payer les dettes du défunt fait partie de la liquidation d'une succession, et le syndicat de copropriétaires en est l'un des créanciers. Ainsi, l'héritier sera donc tenu de s'acquitter des charges impayées, mais seulement s'il accepte ce legs. S'il le refuse, il n'y sera pas contraint.

Danielle Macpherson rappelle qu'il est crucial d'établir un contact le plus rapidement possible avec un membre de la famille, l'héritier ou la succession, parce que les comptes bancaires du défunt pourraient être « gelés ». « Il faut mettre en place les modalités de paiement pour la suite des choses, et également s'assurer de la réception des frais de condo. Cependant, il faut souvent attendre que la succession soit réglée avant d'être payé. » Elle souligne aussi que s'il y a des dommages à l'unité, par exemple si la porte a dû être forcée pour y avoir accès et intervenir auprès du défunt, le syndicat devra s'occuper des réparations pour ensuite se faire rembourser par le copropriétaire ou la succession.

Si aucun héritier ne se manifeste, ou si aucun héritier n'est connu dans le cadre de la succession (dite vacante), quelle action doit être prise pour régulariser la situation?



Fournisseur officiel des professionnels de la maintenance

1 877 451 7467

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

PRODUITS | SOLUTIONS | SIMPLICITÉ



**Malgré toute la volonté du monde, ces situations demeurent imprévisibles. Avoir en main l'information pertinente sur les actions à mettre en œuvre lorsque survient un décès dans la copropriété met en lumière toute l'importance pour chaque copropriétaire de faire le nécessaire pour préparer son décès et avoir un testament à jour**

« Dans un tel cas, c'est le gouvernement qui prend en charge et il faut faire les recherches nécessaires pour contacter le responsable du dossier. Il faut s'assurer que les fenêtres sont bien fermées, que le chauffage ou la climatisation est au minimum, il faut également fermer l'entrée d'eau afin d'éviter un sinistre

dans l'unité », recommande la présidente de Gestior, Danielle Macpherson. Il est important de comprendre que, dans un tel cas, il n'y a personne pour payer les frais de condo jusqu'à ce que l'unité soit vendue ou qu'un héritier soit trouvé. Malgré toute la volonté du monde, ces situations demeurent imprévisibles.

Avoir en main l'information pertinente sur les actions à mettre en œuvre lorsque survient un décès dans la copropriété met en lumière toute l'importance pour chaque copropriétaire de faire le nécessaire pour préparer son décès et avoir un testament à jour. La communication est aussi la clé pour les administrateurs et le gestionnaire, avec un souci d'empathie et de délicatesse malgré la situation parfois tendue, tout comme maintenir à jour le registre des copropriétaires. Ces quelques conseils et gestes pourraient permettre au syndicat d'intervenir plus efficacement dans de telles circonstances et de faire une réelle différence auprès des proches de la personne décédée tout en continuant d'assumer ses responsabilités envers l'ensemble des copropriétaires. □



**INFILTRATION MONTREAL**  
DETECTION DE FUITE D'EAU

## Détection d'infiltration d'eau

L'avantage Infiltration Montréal - Votre problème réglé rapidement



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



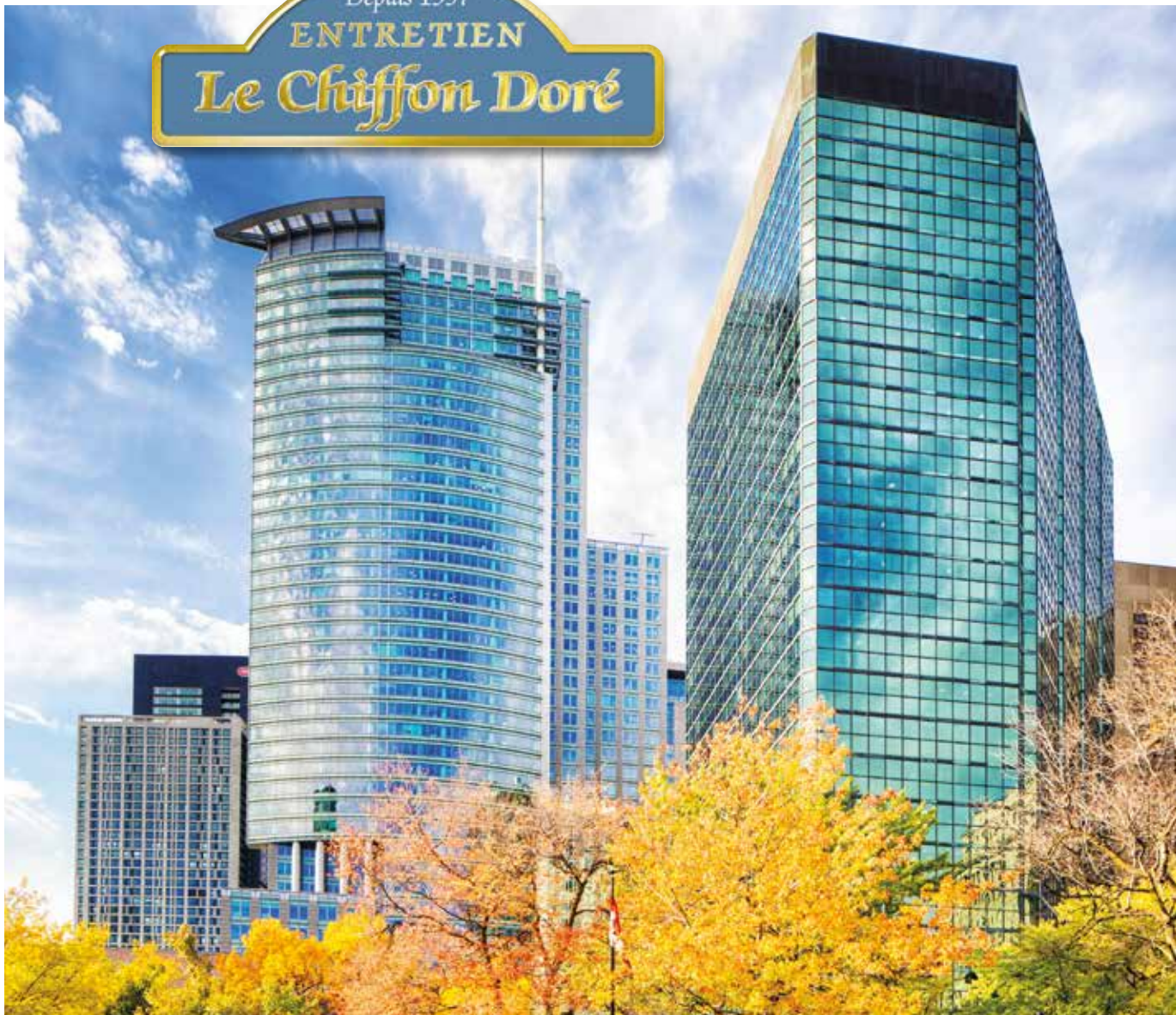
**Sans Démolition**  
Nous trouvons la cause grâce à des instruments à la fine pointe de la technologie. Aucune démolition dans 99% des cas.



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

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

Depuis 1997  
**ENTRETIEN**  
**Le Chiffon Doré**



« Nous sommes les spécialistes de l'entretien ménager des aires communes à Montréal et les environs »

*Si vous avez des questions contactez nous!*

**514 325-0825**

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





Chronique  
JURIDIQUE

## Fusion de copropriétés

# UN PROCESSUS COMPLEXE, MAIS POSSIBLE TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR POUR Y PARVENIR

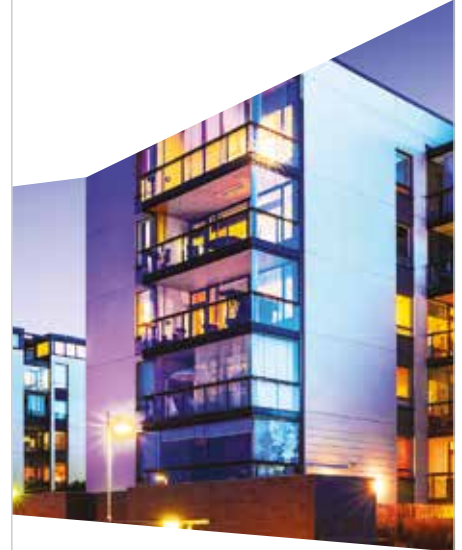
Au cours des dernières années, le Québec a progressivement vu son parc immobilier se transformer, transformation caractérisée par une explosion de projets immobiliers, entre autres de copropriétés.

**CHAQUE PROJET** est unique et donne lieu à un contexte qui l'est tout autant, notamment en ce qui a trait à sa structure juridique et au nombre de syndicats de copropriétaires qui cohabitent, par exemple pour les projets développés par phases.

Certaines copropriétés sont donc régies par plus d'une déclaration distincte de copropriété, une convention qui organise et régleme la vie

collective des copropriétaires et occupants de l'immeuble - donc une déclaration par syndicat, soit pour le ou les syndicats verticaux et pour le syndicat horizontal. Cette multitude de syndicats peut être synonyme d'un vrai casse-tête administratif pour tout le monde : multiplication de réunions, d'assemblées, d'activités de perceptions des charges communes et de transferts entre les différents syndicats, etc.

 **LAUCANDRIQUE**  
Gestion de copropriétés



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



### NOUS DESSERVONS

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

 **LAUCANDRIQUE**  
Gestion de copropriétés

**NOUS SOMMES  
NUMÉRO 1  
AU QUÉBEC**

4305, boulevard Lapinière, bureau 100  
Brossard (Québec) J4Z 3H8

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

514 871-1234

[INFO@LAUCANDRIQUE.CA](mailto:INFO@LAUCANDRIQUE.CA)

## LA FUSION DE COPROPRIÉTÉS : UN PROCESSUS COMPLEXE, MAIS POSSIBLE TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR POUR Y PARVENIR

Quelles options s'offrent aux gestionnaires et copropriétaires pour revenir à l'essentiel et simplifier les tâches et la gestion? Regrouper des copropriétés, donc les fusionner, est une avenue que plusieurs envisagent. Mais attention : s'il ne s'agit pas d'une mission impossible, il faut savoir que ce processus complexe et encore peu courant requiert l'accompagnement de professionnels spécialisés en la matière. Voici tout ce qu'il faut savoir.

### CADRE LÉGAL ET MÉTHODOLOGIE

Au Québec, le *Code civil du Québec* est la base du droit commun, constitué d'un ensemble de règles qui régissent les personnes, les rapports entre les personnes et les biens. Par exemple, pour les achats, ventes de propriétés ou fusions d'entreprises, les règles sont claires.

Cependant, la réalité juridique concernant les fusions de copropriétés est tout autre. Aucune disposition n'est spécifiquement prévue au *Code civil du Québec* à cet effet. Les principes du droit immobilier ou de la propriété peuvent toutefois servir de base juridique, avec quelques adaptations. Pour remédier à ce vide juridique, le Comité consultatif sur la copropriété recommandait déjà en 2012 au ministère de la Justice de procéder à une réforme du droit de la copropriété divise pour prévoir des dispositions propres à la fusion de copropriétés.

En attendant cette réforme, un regroupement (ou fusion) de copropriétés devrait être réalisé par un juriste spécialisé en copropriété - un notaire. Cette personne saura réconcilier les différences et difficultés parfois importantes, parfois exacerbées par l'absence de cadre légal clair. Il importe de savoir qu'à ce

jour, peu de notaires offrent de tels services, entre autres en raison de ce même vide juridique et du peu de formation disponible sur le sujet.

### PRÉREQUIS ET FACTEURS DE SUCCÈS : LE CONTEXTE FAVORABLE À UNE FUSION

D'emblée, la volonté des copropriétaires de se regrouper doit être claire et partagée. « Pour procéder à une fusion de copropriétés, il faut un contexte approprié, des copropriétaires ayant la volonté de se regrouper, des administrateurs motivés à participer au processus et un juriste expérimenté en la matière », souligne M<sup>e</sup> Émery Brunet, notaire en copropriété chez EBC Notaires.

Ainsi, même si une fusion peut sembler appropriée, celle-ci pourrait ne pas s'avérer



## Loi 16 – Pour toutes les copropriétés au Québec



**Faites appel à des spécialistes qui ont produit des centaines de rapports depuis plus de 15 ans !**

**Toutes les copropriétés nécessitent un fonds de prévoyance et un carnet d'entretien**



[spa@stpierreassociés.com](mailto:spa@stpierreassociés.com)  
514-596-1992  
[www.stpierreassociés.com](http://www.stpierreassociés.com)



### Les contextes appropriés pour une fusion peuvent être déterminés par certains indicateurs clés :

1. Les immeubles des copropriétés dont les syndicats souhaitent fusionner sont voisins les uns des autres; soit côte à côte ou réunis par le partage d'un espace commun;
2. Ils sont composés de 2 à 10 unités chacun, construits à peu près en même temps et présentant une architecture similaire;
3. Le ratio de syndicats pour le nombre total d'unités des différentes copropriétés est élevé (par exemple 14 syndicats pour 68 unités au total);
4. Les copropriétés peuvent être « liées », par exemple lorsque construites par phases;
5. Chacun des syndicats gère peu ou pas de services (gym, piscine, terrain de tennis, etc.) de manière individuelle.

avantageuse ou pertinente pour tous les ensembles de copropriétés. Il convient toujours de consulter un notaire avant de s'embarquer dans des plans de fusion.

« Il y a des situations où une fusion peut s'imposer naturellement. C'est le cas par exemple si plusieurs copropriétés distinctes sont gérées comme une seule copropriété. Ici, la fusion viendra corriger une irrégularité : concilier la structure de gestion au quotidien à la structure juridique du projet », souligne M<sup>e</sup> Brunet.

### LES AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS D'UNE FUSION DE COPROPRIÉTÉS

Les avantages recherchés par une fusion sont généralement simples : diminuer les structures de gestion ou régulariser le statut en organisant un complexe immobilier en une seule copropriété. Selon M<sup>e</sup> Brunet, la fusion simplifiera ici les obligations du syndicat et réduira la gestion et les formalités administratives de la copropriété fusionnée, tout en facilitant les aspects de gestion et de vie démocratique.

La « nouvelle » copropriété n'aura qu'un seul conseil d'administration et qu'une seule assemblée des copropriétaires. Cela signifie également une seule déclaration annuelle à produire, une seule déclaration de revenus annuelle à remplir, une seule police d'assurance, un seul budget à préparer, seulement trois comptes de banque à concilier, etc. Il y aura

**GUARD-X**  
PROTECTION INCENDIE

VISITEZ NOTRE NOUVEAU SITE WEB!  
**WWW.GUARD-X.COM**

- Alarme incendie
- Extincteurs portatifs
- Gicleurs
- Éclairages d'urgences
- Service d'urgence 24/7

Soumission gratuite  
**514 277 2127**

## LA FUSION DE COPROPRIÉTÉS : UN PROCESSUS COMPLEXE, MAIS POSSIBLE TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR POUR Y PARVENIR

aussi juste un donneur d'ouvrage, et les contrats seront confiés pour un plus grand ensemble immobilier (aménagement paysager, déneigement, travaux divers, etc.).

« Tout cela pourrait se traduire par des économies, ouvrant la voie à une réduction potentielle des charges communes mensuelles. Finalement, pour les copropriétés qui sont

administrées comme une seule, la fusion régularisera une situation problématique », ajoute le notaire spécialisé en copropriété.

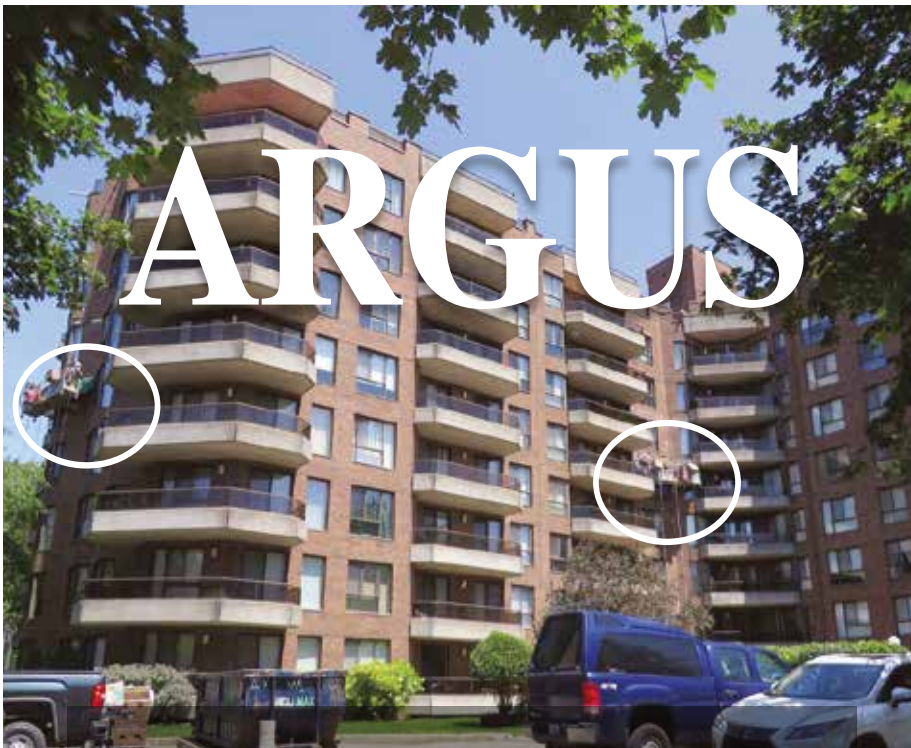
Certains inconvénients peuvent également être anticipés. Par exemple, si les copropriétés souhaitant fusionner ne sont pas gérées de la même manière ou avec la même rigueur, des accroc sont à prévoir. La confiance étant essentielle, s'il y a de la méfiance, cela pourrait faire déraiper tout le processus. De la sorte, il est préférable d'avoir l'unanimité des parties prenantes - un moyen pour y parvenir est de faire signer une procuration par tous les copropriétaires pour désigner un administrateur qui les représentera et signera l'acte de fusion.

Il importe également de rappeler qu'avec une fusion « les problèmes de l'un deviennent les problèmes de l'autre », tels des vices cachés dans un immeuble, ou si les fonds de prévoyance de chacun des syndicats ne sont pas garnis de manière similaire. Une vérification diligente est donc de mise.

En somme, bien que complexe, le processus pour effectuer une fusion de copropriétés n'est pas impossible. Il importe de se garder en tête les facteurs de succès pour procéder à une fusion : un contexte approprié, des copropriétaires ayant la volonté de se regrouper, des administrateurs motivés et un juriste expérimenté en la matière. Il est également souhaitable de prévoir un bon budget. Il faut aussi s'attendre à un échancier entre trois et six mois pour réaliser l'ensemble du processus, échancier qui peut toujours varier selon la charge de travail du notaire.

Enfin, il faut rappeler que, généralement, la fusion des copropriétés sera menée au sein de l'une d'elles (par exemple la copropriété initiale ou horizontale); la fusion n'entraînera donc pas la création d'un nouveau syndicat de copropriétaires.

Pour réussir cette fusion et jeter les bases d'une association saine et durable, il importe de faire preuve d'ouverture, de patience et d'écoute à toutes les étapes. □



### PROBLÈMES...

Infiltrations d'eau ? Maçonnerie ? Calfeutrage ?

**514 624.6536**

**Experts en consolidation**, reconstruction de structures et parements de brique, pierre, béton

#### Solutions aux problèmes :

- D'infiltrations d'eau - Tirage de joints
- Vices de construction
- Enduits protecteurs et étanchéité
- Éclatements et fissures
- Calfeutrage de très haute qualité avec garantie

**SPÉCIALISTES  
ÉDIFICES  
EN HAUTEUR**

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

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

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

License RBQ : 2543-4697-04

# BFL CANADA

## Protection Condo

### PROGRAMME D'ASSURANCE DE COPROPRIÉTÉS

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

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



**Patrick Beauvais**

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

# Vrai ou faux



PAR CYNTHIA LONGTIN

Personne ne veut être administrateur.  
Pas de soucis, nous pouvons facilement remplacer  
le conseil d'administration par un gestionnaire.  
Ce dernier s'occupera  
de tout.

## Faux

**PLUSIEURS SYNDICATS** de copropriétaires en autogestion ont la croyance qu'ils peuvent fonctionner sans conseil d'administration. Or, le *Code civil du Québec* (CcQ) indique bien que les syndicats de copropriété divise sont considérés comme des personnes morales à but non lucratif. Donc, comme précisé dans l'article 335 du CcQ, le syndicat de copropriétaires doit avoir un conseil d'administration qui gère les affaires de la personne morale et exerce tous les pouvoirs nécessaires à cette fin. En plus des dispositions sur les personnes morales à but non lucratif prévues au CcQ, les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration du syndicat sont également décrits dans l'acte constitutif de copropriété (article 1053).

Si personne ne veut être administrateur, un copropriétaire peut adresser une demande au tribunal. Ce dernier viendra nommer ou remplacer un administrateur et fixer les conditions de sa charge (article 1084). Donc, il est possible qu'un administrateur désigné par la cour soit rémunéré, et ce, même si le règlement de l'immeuble ne prévoit pas la rémunération des administrateurs.

Donc, avant d'en arriver là, il est préférable d'informer les copropriétaires de ce qui adviendra si personne ne se présente au poste d'administrateur. De plus, il pourrait être envisageable d'avoir une rémunération pour les administrateurs. Si votre copropriété était prête à payer un gestionnaire pour remplacer le CA, ou une personne assignée par le tribunal, pourquoi ne pas rémunérer les administrateurs? Cela pourrait capter l'intérêt de certains candidats qui hésitent à devenir administrateur.

Si vous êtes dans une situation où personne ne veut être administrateur, il est aussi possible d'élire un conseil et d'engager un gestionnaire par la suite. Cela viendra alléger les tâches du CA qui pourra porter son attention sur des décisions de gouvernance au lieu de celles en lien avec la gestion des charges communes et des appels d'offres.

Finalement, n'oubliez pas de saluer le bon travail que font les administrateurs de votre copropriété. Ces derniers agissent souvent de bonne foi et font don de leur temps, et reçoivent très peu de reconnaissance. Prendre le temps de dire merci c'est aussi une bonne façon de conserver de bons administrateurs. ▣



# ADIEU LES DÉGÂTS D'EAU!

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

## Contrôle global du bâtiment avec Sinopé Smart Systems

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

## Interface intuitive pour les copropriétaires

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



## Communication Wi-Fi maillée

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



## Fermeture de la valve facilitée

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




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



sinopé

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

 Conçu au Québec



## VENT DE CHANGEMENT POUR UNE MEILLEURE PROTECTION DES CONSOMMATEURS

Encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divisée

L'achat d'une habitation est généralement la décision la plus importante d'une vie. Faire inspecter une future demeure peut sembler être une étape coûteuse et peu utile - surtout pour une construction neuve - mais cette étape essentielle dans tout processus d'achat immobilier permet d'éviter bien des ennuis.

**S'IL VA DE SOI** de faire inspecter une maison unifamiliale avant de signer un contrat d'achat, il importe de savoir que l'inspection préachat s'applique aussi aux condos. Cependant, elle n'est toujours pas obligatoire... Et si la loi n'oblige pas encore à retenir les services d'un inspecteur, cela est sur le point de changer!



# Vos conseillers juridiques en matière de copropriété

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

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

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



**Le sens des valeurs.**

Avocats • Notaires • Fiscalistes

**groupetcj.ca**

1 855 633.6326

communications@groupetcj.ca

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



## UNE NOUVELLE NORME POUR BALISER L'ENCADREMENT DES INSPECTEURS

Plusieurs étapes doivent encore être réalisées afin d'offrir des services d'inspection de qualité et une protection adéquate des consommateurs québécois. On parle notamment de rendre les inspections préachat obligatoires sous peu dans un prochain projet de loi. Cependant, le législateur a déjà prévu que les inspecteurs en bâtiment devront être certifiés et que les inspections devront suivre une norme rigoureuse, en cours d'élaboration par le Bureau de normalisation du Québec (BNQ).

Ce nouvel encadrement a été introduit par le projet de loi 16, bien connu pour ses mesures touchant la copropriété divise. Le refrain sera familier aux oreilles des membres du RGCQ puisque, là aussi, des règlements viendront compléter le portrait et préciser les grandes orientations inscrites dans la loi. Comme pour les études du fonds de prévoyance et les carnets d'entretien notamment, les délais d'entrée en vigueur dépendront du moment où ces règlements prendront effet. Plusieurs parties prenantes du milieu collaborent d'ailleurs à leur élaboration, dont le RGCQ.



**Selon Danny McNicoll, vice-président de l'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec (AIBQ), la volonté est « d'améliorer les processus en lien avec l'achat de copropriétés pour permettre une meilleure protection du public ».**

	
<p><b>Georges Fallah, Architecte</b> (514) 946 8807 <i>Expert en Enveloppe du Bâtiment</i></p>	
<p>E. Mail: <a href="mailto:g.a.p.immeubles@videotron.ca">g.a.p.immeubles@videotron.ca</a></p>	

 <p><b>Michel Fitzback</b> Président michel@fitzback.ca</p> <p>7411, St-Hubert, Montréal, Québec H2R 2N4 Tel: 514-334-4114 <a href="http://www.fitzbackservices.com">www.fitzbackservices.com</a></p>
--

## NOUVELLE FORMATION ET CERTIFICATION DES INSPECTEURS

Un des éléments principaux qui viendront soutenir cette volonté d'amélioration est la formation et la certification des inspecteurs pour leur travail. Cette certification sera décernée par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) ou par un organisme reconnu par celle-ci. Ici encore, les modalités seront déterminées par règlement.

## C'EST QU'À CE JOUR, LA FORMATION MANQUE D'UNIFORMITÉ.

Bien qu'un inspecteur en bâtiment reconnu par l'AIBQ réponde à des exigences strictes et possède les connaissances techniques sur le bâtiment pour procéder aux inspections préachat, il n'en demeure pas moins un généraliste. Pour les inspections en copropriété divise, cela soulève notamment la question des limites de l'inspection, en particulier pour ce qui a trait aux parties communes. En effet,

si l'inspecteur peut observer et décrire les systèmes et composants visibles et accessibles d'un bâtiment, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, l'inspection de certains éléments nécessite des connaissances pointues, sans oublier le fait que d'autres sont peu accessibles. La norme prévoit donc que l'inspecteur s'appuiera sur la documentation technique existante et disponible en copropriété.


« La nouvelle norme est beaucoup plus rigoureuse que ce qui était en vigueur [pour ce qui touche la copropriété]. Par contre, la norme entend donner de nouvelles responsabilités aux inspecteurs, lesquels n'ont pas nécessairement toutes les connaissances, par exemple pour vérifier l'ensemble des rapports [techniques] », souligne le vice-président de l'AIBQ. « On demande ici à un généraliste de vérifier la documentation, les rapports et le travail de professionnels. On ne peut en ce moment le rendre imputable de toutes ces vérifications. »

Selon M. McNicoll, pour aller de l'avant, il faudra mettre en place une formation spécifique pour les inspecteurs visant à atteindre un niveau de connaissances équivalent à celui des professionnels (technologues, ingénieurs, etc.) en matière d'inspection préreception pour pouvoir effectuer des inspections dans les règles de l'art. Si le projet de loi 16 est voté à l'Assemblée nationale, les personnes qui souhaitent devenir inspecteurs en bâtiment devront suivre une formation spécialisée et obtenir un certificat de la RBQ.

Le RGCQ, qui a participé aux récents travaux du comité de normalisation, a insisté sur l'importance d'élaborer une norme spécifique afin de prendre en considération les réalités de la copropriété de manière à mieux protéger les acheteurs.

Plusieurs étapes doivent encore être réalisées avant que les inspections préachat deviennent obligatoires, mais des jalons importants ont déjà été franchis. Grâce à une entrée en vigueur progressive, l'objectif de rendre obligatoire l'inspection préachat est à portée de main. Ce faisant, la standardisation de la

prestation de services aura comme effet d'en rehausser la qualité, tout en permettant de protéger davantage les consommateurs qui seront aussi mieux à même de comprendre la portée d'une inspection préachat.

L'établissement de règles et de normes d'inspection en vue d'accroître la surveillance des bâtiments est une mesure essentielle pour garantir la sécurité du public. 



**LOIS 16 ET 141  
TOUCHANT  
LA COPROPRIÉTÉ**

**LA solution fiable  
POUR RÉPONDRE  
À CES NOUVELLES  
EXIGENCES**

**LA PAIX D'ESPRIT!**

Description des parties privatives  
Étude du fonds de prévoyance  
avec carnet d'entretien  
Registres obligatoires  
Gestion des risques

**RD3C** INC.

514 554-3222  
rd3c.com

# POUR UNE SURVEILLANCE OBLIGATOIRE DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION RÉSIDEN- TIELLE, IL Y A URGENCE!

Ce n'est pas d'hier que l'on affirme que le Québec est une société distincte. La mention se veut souvent avantageuse, mais ce n'est pas le cas lorsqu'on aborde la surveillance des chantiers de construction résidentielle.

PAR YVES JOLI-COEUR ET RICHARD LECOUFFE



**EN CETTE MATIÈRE**, le Québec fait piètre figure, par rapport aux autres provinces canadiennes, notamment l'Ontario où les chantiers de construction résidentielle doivent faire l'objet d'inspections systématiques, à diverses étapes cruciales, depuis des décennies.

Au Québec, il aura fallu que surviennent deux tragédies pour que les choses bougent un peu : l'effondrement d'une dalle de garage étagé résidentiel à Ville Saint-Laurent, en 2008, et le détachement d'un panneau de béton, du 18<sup>e</sup> étage d'un immeuble au centre-ville de Montréal, en 2009, causant chacun un décès. Des mesures de vérifications périodiques

et un programme d'entretien des dalles de garage et des façades d'immeubles comptant cinq étages et plus furent donc adoptés, en mars 2013. On les retrouve au chapitre Bâtiment du Code de sécurité.

Or, dès novembre 2010, le coroner président le dossier des façades avait aussi recommandé dans son rapport de rendre obligatoire la surveillance des travaux de construction, pour les immeubles construits en hauteur, à titre de prolongement du travail de conception des professionnels. Il recommandait également que cette surveillance obligatoire soit inscrite dans la *Loi sur les ingénieurs* et la *Loi sur les architectes*. Ces recommandations sont demeurées lettre morte jusqu'à ce jour.

Les vices et défauts en construction résidentielle n'entraînent pas tous des décès tragiques, cela va de soi, puisqu'on ne relate que ces deux décès accidentels, au cours des dernières années. On ne peut toutefois ignorer les ennuis de santé qui sont occasionnés par une construction déficiente ou non conforme des bâtiments (infiltrations d'eau suivies de moisissures, propagation de fumée de cigarette en raison d'une ventilation insuffisante ou inadéquate, mauvaise qualité de l'air, faible insonorisation ou vibrations perturbant le sommeil, etc.).

L'impact économique de ces vices de construction frappe des milliers de consommateurs immobiliers qui doivent assumer les coûts des réparations ou des poursuites contre les entrepreneurs, sans oublier les pertes de productivité liées à ces « tracasseries » et l'énergie qu'ils

doivent consacrer à ces dossiers. Ajoutons à cela les hausses de primes et de franchises que les assureurs exigent aux syndicats de copropriétaires, en raison de la mauvaise qualité de la construction. Il est pourtant facile de concevoir qu'il en coûtera toujours beaucoup plus cher de reprendre des travaux non conformes ou mal faits, plutôt que de les réaliser correctement dès le départ. La différence de coûts se situe de 8 à 15 fois plus élevée, lorsqu'on doit réparer ou reconstruire, dépendamment du type de défauts et de la partie d'immeuble affectée.

Or, ces aspects importants ont été grandement ignorés par le législateur et il faut reconnaître que les mesures mises en place, ces dernières années, ne solutionnent pas les problèmes de façon adéquate, loin de là.

## PLUSIEURS DÉCENNIES D'ACTES MANQUÉS, OU PRESQUE

La surveillance obligatoire des chantiers de construction résidentielle a pourtant été abordée à maintes reprises, au cours des récentes décennies, sans jamais se concrétiser.

- 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](http://cossettetouchette.com)

L'EXPÉRIENCE FAIT LA DIFFÉRENCE





Résidentiel / Commercial / Industriel

450 430-3663 | 1 877 304-3660 | [www.toiturespme.com](http://www.toiturespme.com)



# Fini le cauchemar de dégâts d'eau

### NOFLO c'est :

- 1 ou 2 valve(s) motorisée(s)
- Une centrale de commande
- Des boutons d'arrêt d'urgence
- Des détecteurs de mouvement
- Des détecteurs de fuite sans fil et discrets
- Une application mobile de surveillance

Avec le système intelligent NOFLO, l'entrée d'eau domestique de l'habitation sera toujours fermée, sauf en présence des occupants



**NOFLO**<sup>™</sup>  
 Prévenez les dégâts d'eau à la source

[noflo.ca](http://noflo.ca)    579 372-1027

Dès mars 1996, le Barreau du Québec présentait un mémoire, dans la foulée des orientations générales du Sommet sur l'industrie de la construction de 1993, annonçant la mise en place d'un plan de garantie des constructions résidentielles neuves. Il y soulignait que le projet de règlement à l'étude visait à « répondre aux inquiétudes des consommateurs face à la qualité trop souvent douteuse de la construction dans le secteur résidentiel et aux nombreuses frustrations qu'ils ont vécues et vivent encore en tentant de faire valoir leurs droits. Malheureusement, le projet reflète la décision politique d'investir beaucoup plus au niveau curatif que préventif ».

Le cadre restreint de cette consultation ne permettant pas d'aborder de front la surveillance des travaux de construction, celle-ci ne fut donc pas considérée, lors de l'adoption du projet de règlement.

Effectivement, le Règlement sur le plan de garantie de bâtiments résidentiels neufs voyait le jour, en 1999, chapeauté par la Régie du bâtiment (RBQ), sans aborder la surveillance obligatoire des travaux. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, ce plan de garantie est administré par un organisme sans but lucratif, Garantie de construction résidentielle (GCR), qui a commencé à effectuer certaines inspections, en 2017, et prévoit en faire plus d'ici 2023.



**Une surveillance des travaux en cours de chantier permet de mieux assurer que l'ouvrage respecte les plans et devis, ainsi que les normes prévues au Code de construction. Cela contribue même parfois à améliorer le projet.**

En 2013, le projet de loi 49, modifiant les ordres professionnels, proposait notamment d'amender le *Code civil du Québec* pour inclure l'obligation d'un examen de conformité générale des travaux aux plans et devis et aux autres documents ayant servi à les exécuter, pour les travaux relevant de l'exercice de l'architecture et de l'ingénierie. On y définissait un examen de conformité générale des travaux comme « une activité de surveillance qui consiste à vérifier, aux étapes charnières déterminées par le membre de l'Ordre à qui a été confiée la responsabilité de l'effectuer, si les travaux de construction, d'agrandissement ou de modification d'un bâtiment respectent les principales exigences indiquées dans les plans, les devis, les avenants et les rapports d'expertise qui ont servi à les exécuter ».

**CE PROJET DE LOI EST CEPENDANT MORT AU FEUILLETON, AVEC LE DÉCLENCHEMENT D'UNE ÉLECTION.**

En 2018, le projet de loi 401 visait l'adoption de mesures pour améliorer la qualité des bâtiments, en élargissant les pouvoirs réglementaires de la RBQ quant à l'exigence d'une attestation de conformité des travaux de construction au Code de construction et, le cas échéant, aux normes de construction édictées par une municipalité (article 16 du P. L. 401).

**DILIGENCE INSPECTION**  
Expérience - Diligence - Intégrité

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

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

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

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

**514 607.0000**      **efp@diligenceinspection.ca**

**SoluBéton**  
Imperméabilisation - Réparation - Injection

**Solutions d'étanchéité pour béton!**

**514.504-1132** - Réparation de membranes de stationnements  
- Réparation et injection de fissures  
- Réparation de béton  
- Installation de membranes pour fondations et balcons

info@solubeton.com  
www.solubeton.com  
R.B.Q. 5643-1299-01

Ce projet de loi est également mort au feuillet. Il fut repris partiellement avec le projet de loi 16 de 2019, qui va améliorer l'encadrement de la copropriété divise, avec notamment l'obligation pour les syndicats de tenir à jour un carnet d'entretien. L'article 16 du projet de loi 401 en fut toutefois omis.

Enfin, en 2019, le projet de loi 29 modifiant le Code des professions et d'autres dispositions, entré en vigueur en septembre 2020, révisait la *Loi sur les ingénieurs* et la *Loi sur les architectes*, en prévoyant que la surveillance des travaux de construction constitue un acte réservé aux ingénieurs ou aux architectes, selon leur champ de pratique respectif. Cette loi n'a toutefois pas rendu obligatoire la surveillance des travaux de construction pour autant, en dépit des nombreuses demandes en ce sens de la part de ces ordres professionnels.

## LE PLAN DE GARANTIE OBLIGATOIRE DE GCR

Certes, le Québec a mis sur pied un plan de garantie obligatoire, administré depuis 2015 par GCR, mais force est d'admettre que sa portée demeure limitée.

Ce plan de garantie ne s'applique pas à l'ensemble des copropriétés divisées qui sont construites au Québec. Il ne vise pas, d'une part, les immeubles déjà existants qui sont convertis en copropriété. D'autre part, seules les copropriétés entièrement neuves comptant quatre parties privatives superposées ou moins (sans tenir compte des stationnements ou cases de rangement) sont touchées par ce plan. Bien que ces dernières représentent un fort pourcentage des nouvelles copropriétés québécoises, les travaux de construction de plusieurs autres risquent de n'avoir fait l'objet d'aucune surveillance par un professionnel du bâtiment.

Par ailleurs, ce plan agit surtout en mode curatif, puisque bon nombre des interventions s'effectuent à partir de plaintes formulées après la fin des travaux. L'aspect préventif que constituerait une inspection systématique, à différentes étapes de la construction, demeure absent du plan de garantie.

On compterait en fait, pour l'ensemble des immeubles couverts par ce plan, au minimum une inspection réalisée par un professionnel du plan de garantie, à un moment donné en cours de construction. L'organisme GCR a toutefois mis en place une classification des entrepreneurs, en fonction du nombre de déficiences constatées lors de ses inspections. Il rapporte avoir effectué, en 2020, en moyenne 2,6 inspections par bâtiment détenu en copropriété divise, concentrées autour d'entrepreneurs moins bien notés, et prévoit augmenter ce pourcentage d'ici 2023.

Nous sommes cependant loin d'une surveillance obligatoire systématique de tous les chantiers. À titre de comparaison, l'Ontario exige au moins cinq inspections obligatoires, à différentes étapes déterminées au permis de construction. L'entrepreneur ne peut poursuivre les travaux, tant que l'inspection d'une étape antérieure n'en a pas établi la conformité. Cela nous semble la façon la plus logique de procéder.



**L'équipe par excellence pour vous éviter des potentiels dégâts d'eau.**

**Nous stoppons les dégâts d'eau avant que ce ne soit majeur.**



**Nous nous déplaçons gratuitement pour une évaluation.**

**450-434-9876 p 107**

**www.aquastat.ca RBQ : 8311-3514-41**



**Robert Plante, président**

**(Région) Montréal 514 788-9777**

**(Région) Québec 418 227-9777**

**Sans frais 1 800 227-5257**

**Évaluation de bâtiments et d'équipements**

**Résidentiel • Commercial • Industriel • Agricole**

**PARTOUT AU QUÉBEC**

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



**EXPERT - CONSEIL**

**Fernand Lemay T.P.**

*Science du bâtiment*

consultek@cgocable.ca

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

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

# Vivez dans la TRANQUILLITÉ D'ESPRIT

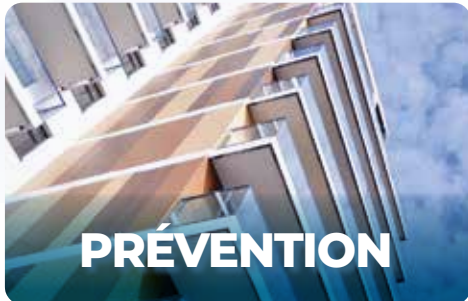
## Avec notre solution la plus complète de prévention des dégâts d'eau

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

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

## SERIE Notre système à son meilleur

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



\*\*Avec installation certifiée

### Service CLÉ-EN-MAIN pour copropriétés

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



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



**Demandez une soumission**

Conçu et fabriqué au Québec avec grand souci écologique

Fier membre de :  

[water-protec.com](http://water-protec.com)



## QUELLE EST LA MISSION DE LA RBQ?

La mission de la RBQ est définie à l'article 1 de la *Loi sur le bâtiment*, qui chapeaute cet organisme. Selon ses termes, son objectif premier vise la « protection du public », en assurant la qualité des bâtiments et des installations, la sécurité de ce dernier et la qualification des entrepreneurs de construction, en veillant notamment à leur probité et leur solvabilité.

Cette mission de voir à la qualité des travaux et à la sécurité des personnes s'applique dans des domaines variés, soit celui du bâtiment, ainsi que de la plomberie, de l'électricité, des ascenseurs et remontées mécaniques, des appareils sous pression, du gaz ou des équipements pétroliers, des jeux et manèges, des lieux de baignade et, enfin, de l'efficacité énergétique. Pour reprendre une expression chère au général de Gaulle : « Vaste chantier! »

L'ampleur de la tâche se serait-elle avérée trop considérable, en fonction des efforts fournis et des effectifs qu'on y engage? On peut se poser la question. On remarque également que la loi prévoit la possibilité de déléguer certains pouvoirs de la RBQ, notamment aux municipalités, à la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie (CMMTQ) et à la Corporation des maîtres électriciens



**La Vérificatrice générale du Québec publiait, en juin 2021, un rapport soulignant le peu d'inspections de chantiers effectuées par la RBQ, ainsi que d'importantes lacunes dans la vérification des compétences des entrepreneurs.**



  
**Crawford**

La franchise élevée de votre police d'assurance vous laisse seul à administrer un sinistre sous franchise, faites appel aux experts en sinistre de chez Crawford pour gérer le dommage tout en explorant les possibilités de recours et ainsi limiter votre perte.

Contactez: [Reclamationscondo@crowco.ca](mailto:Reclamationscondo@crowco.ca)

(CMEQ). C'est aussi le cas avec GCR, en ce qui concerne les immeubles couverts par le plan de garantie obligatoire.

Ces délégations de pouvoirs auraient-elles entraîné un éparpillement des responsabilités en matière d'inspection, voire une dilution des interventions, au détriment du public que l'on est censé protéger? Cette question nous apparaît également pertinente.

Par exemple, en ce qui concerne la qualification des entrepreneurs, le projet de loi 35 de 2011 modifiait la *Loi sur le bâtiment*, en accordant à la RBQ la possibilité d'imposer une formation continue obligatoire aux entrepreneurs, afin d'assurer la mise à jour de leurs connaissances. Or, un tel système n'avait toujours pas été mis en place, 10 ans plus tard. Ce n'est qu'en 2022 que les entrepreneurs généraux devraient, si tout va pour le mieux, être obligés de suivre 16 heures de formation continue, tous les deux ans.

Un fracassant rapport de la Vérificatrice générale du Québec soulignait d'ailleurs, en juin 2021, de nombreuses lacunes dans le cadre des activités de la RBQ. On y indiquait notamment que celle-ci ne prenait pas tous les moyens appropriés déjà à sa disposition pour

vérifier le respect par les entrepreneurs de leurs obligations légales. Par exemple, concernant la mise en œuvre d'exams pour vérifier leurs compétences, le rapport révélait que la Régie utilise depuis des années les mêmes questionnaires menant à l'obtention d'une licence. Il appert que certains étaient même disponibles via Internet, à des coûts modestes. On apprenait aussi que les antécédents des entrepreneurs n'étaient aucunement vérifiés par la Régie, avant de délivrer une licence.

Le rapport soulevait également le très faible pourcentage d'inspections de chantiers menées par l'organisme, inspections touchant par conséquent peu d'entrepreneurs. De plus, on signalait que la Régie ne prenait pas en charge les entrepreneurs qui accumulaient les non-conformités, afin de redresser la situation. Qui plus est, les inspections portaient souvent sur un seul des domaines de compétence de la Régie (par exemple la plomberie), alors que l'entrepreneur visé effectuait simultanément des travaux dans d'autres domaines d'intervention. Et lorsqu'on dénotait une non-conformité au Code de construction, on se limitait à en exiger

# On change le monde un syndicat à la fois

**Contactez-nous  
afin d'avoir accès à nos  
services de gestion**

**Condo Stratégis inc.**  
7735 Boul. Provencher,  
Montréal (Québec) H1S 2S9  
514. 508-6987 poste 302  
samuel.grondin@condostrategis.ca  
www.condostrategis.ca

**Devenez un membre Stratégis  
pour la gestion de votre collectivité  
et vous aurez accès au meilleur  
service de gestion qu'il soit incluant**

**Rapports explicatifs** envoyés aux administrateurs  
lors des déplacements de nos gestionnaires

**Communications constantes**  
avec les copropriétaires et les administrateurs

**Rédaction d'études de fonds de prévoyance**  
et de carnets d'entretien avant-gardiste

**Culture d'entreprise  
de perfectionnement continu**  
Nous remettons en question  
le statu quo



# Stratégis

la correction, sans inspecter les autres domaines, même s'il s'agissait d'un récidiviste.

La Vérificatrice générale concluait que la RBQ ne protégeait pas présentement les consommateurs de façon adéquate, tout en soulignant que l'organisme réalisait des surplus budgétaires depuis des années.

## LA SITUATION EN ONTARIO ET AILLEURS AU CANADA

En Ontario, tout comme dans la plupart des autres provinces canadiennes, la surveillance des travaux de construction résidentielle est obligatoire, pour la grande majorité des bâtiments.

Le Code du bâtiment de l'Ontario prévoit différentes étapes, en cours de construction, nécessitant chacune une inspection obligatoire. Ainsi, la demande de permis de construction doit être accompagnée de tous les plans et dessins prescrits par la municipalité concernée, exécutés par une personne qualifiée, sauf exception (plan d'aménagement et de drainage du terrain, plan de fondation, plan de charpente et de toiture, plans d'élévation, dessins électriques, dessins de plomberie). La délivrance du permis est tributaire d'une vérification de la conformité de ces plans, dessins et cahiers de charge aux exigences du Code du bâtiment et des autres lois applicables.

Chaque phase principale de la construction doit ensuite faire l'objet d'une inspection par les responsables de la construction de la municipalité, afin de s'assurer, à chacune des étapes, de la conformité au Code du bâtiment, au permis délivré ainsi qu'aux plans. Il incombe d'ailleurs au titulaire du permis de communiquer avec la municipalité afin d'organiser les inspections, à chacune des étapes indiquées au permis, selon le type d'immeuble. La ville est pour sa part tenue d'effectuer l'inspection des travaux et toute non-conformité doit être corrigée avant de passer à l'étape suivante.

Les inspections visent notamment l'exca-  
vation et les fondations, l'ossature du bâtiment (charpente et structure du toit), son isolation, le système de plomberie, les finitions intérieures, ainsi que divers autres éléments prévus au Code

du bâtiment. Les résultats d'un tel système d'inspection semblent assez probants.

L'Ordre des ingénieurs du Québec (OIQ) indiquait en août 2019, dans son mémoire présenté à la Commission des institutions, dans le cadre du projet de loi 29 modifiant le Code des professions, que les plaintes pour vices de construction sont au moins trois fois plus nombreuses au Québec qu'en Ontario.

Les plaintes québécoises relatives aux vices cachés et vices de construction toucheraient d'ailleurs plus de 7 % de toutes les unités d'habitation.

Il en résulterait une frilosité grandissante des assureurs de dommages en ce qui concerne les copropriétés québécoises, en raison d'un taux de sinistralité supérieur au Québec, par rapport à l'Ontario.

**UN GESTE ÉCOLOGIQUE**

Les tubes fluorescents contiennent du mercure. Consomment presque le double d'électricité que ceux en DEL.

# REEMPLACEMENT DE VOS TUBES FLUORESCENTS PAR DU DEL

**CET DISTRIBUTION INC. AGIT À TITRE D'AGRÉGATEUR DANS LE CADRE DU PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE BÂTIMENT D'HYDRO QUÉBEC**

**CET S'OCCUPE de tout**

- La **FOURNITURE** et l'**INSTALLATION** des tubes DEL.
- La **SUBVENTION** d'Hydro-Québec est déduite directement sur la facture.
- Les vieux tubes fluorescents sont **RECYCLÉS**.
- Une période de **RETOUR SUR INVESTISSEMENT** de moins de 1 ans.

**CET Distribution inc.**  
Composantes Électriques & Technologiques  
[www.cetdistribution.ca](http://www.cetdistribution.ca)

Jean-Pierre Huppé  
438 822.1210  
[jphuppe@cetdistribution.ca](mailto:jphuppe@cetdistribution.ca)

Cela entraîne nécessairement des coûts additionnels pour les copropriétés québécoises, qui voient leurs primes et franchises d'assurances gonfler, parfois de façon vertigineuse.

### **CETTE FOIS-CI SERA-T-ELLE ENFIN LA BONNE?**

On apprenait à la mi-octobre que la ministre de l'Habitation du Québec, madame Andrée Laforest, est intervenue auprès des dirigeants de la RBQ, afin que cet organisme soumette, entre autres, un plan détaillé établissant des inspections à des étapes charnières de la construction, en recourant à des attestations de conformité réalisées par des professionnels mandatés pour la surveillance des travaux. On retrouve là sensiblement les termes du projet de loi 49 de 2013 et ceux du projet de loi 401, abandonné en 2018. Reste à voir le fin détail de ce plan.

Les examens de qualification et la formation permanente des entrepreneurs, en vue d'obtention des licences délivrées par la RBQ, devraient aussi être revus, d'ici le printemps 2022, selon les demandes de la ministre.

Enfin, la ministre Laforest désire qu'un projet de règlement rendant obligatoire l'inspection préachat soit publié par la RBQ avant l'arrivée du printemps 2022. Le projet de loi 16 de 2019, entré partiellement en vigueur en janvier 2020, contient des dispositions traitant de la qualification des inspecteurs en bâtiment qui ne sont pas encore en vigueur, dans l'attente d'un règlement de la Régie.

Ces différentes mesures seront-elles mises en place au cours des prochains mois? Et celles qui verront le jour s'avèreront-elles efficaces? Nous osons l'espérer, afin que l'implantation de mesures adéquates fasse que la protection du public soit enfin mieux assurée.

Il est grandement temps que la surveillance des chantiers de construction résidentielle soit instaurée au Québec. La « protection du public » ne doit pas se limiter à des mesures de sécurité visant à empêcher des décès ou des blessures graves. Une protection du public en matière d'habitation se doit d'englober aussi l'aspect « protection du consommateur » et ne pas laisser celui-ci aux prises avec des entrepreneurs peu soucieux




### **En Ontario, la Loi de 1992 sur le code du bâtiment prévoit des inspections obligatoires à diverses étapes cruciales de tout projet de construction résidentielle et d'installation septique**

des conséquences économiques de travaux mal effectués. Le fait que les assureurs se montrent de plus en plus frileux à couvrir la copropriété divise, notamment en raison de la piètre qualité de la construction, devrait à lui seul suffire pour que l'on agisse enfin.

Une surveillance bien structurée des chantiers résidentiels ne retarde pas l'échéancier des travaux, contrairement aux prétentions d'entrepreneurs ou d'associations d'entrepreneurs. Une surveillance des travaux en cours de construction permet d'en valider la conformité, au fur et à mesure de leur avancement. Cela permet d'évaluer la qualité des matériaux, de détecter les divergences par rapport aux plans et devis, de repérer les défauts et les corriger immédiatement, plutôt que de refiler les problèmes et la facture aux consommateurs.

Si l'Ontario peut superviser et contrôler ses chantiers de construction résidentielle depuis des années, il devient très difficile d'accepter encore longtemps le maintien du statu quo au Québec.

La province aurait d'ailleurs tout intérêt à mettre en place, en plus de la surveillance des travaux, un plan de garantie obligatoire universel applicable à toutes nouvelles copropriétés divises. Ainsi, tant l'aspect préventif que le côté curatif seraient couverts. Avec une surveillance adéquate des travaux, les déficiences seraient beaucoup moins nombreuses et les réclamations de moindre envergure. Il en résulterait une diminution des risques, tant pour les gestionnaires du plan de garantie que pour les assureurs, une fois l'immeuble construit.

Il en va d'une véritable protection du public qui a déjà trop tardé. 

Quand c'est le premier du mois et que vos loyers et frais de condos sont totalement automatisés!



LES PREMIERS DU MOIS N'ONT JAMAIS ÉTÉ AUSSI **SIMPLES** CE N'EST QUE DU **BONHEUR!**

- ✓ Vous n'avez plus à vous déplacer aux banques
- ✓ Vous n'avez plus à faire des relances interminables ou à gérer des erreurs
- ✓ Vous n'avez plus à manipuler des chèques
- ✓ Vous aurez tous vos encaissements sur le compte bancaire à la première heure



Alors pourquoi se compliquer la vie?

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

+1 855-686-6661



# Instaltech Portes et fenêtres

division immeuble multi-logements

## POURQUOI FAIRE AFFAIRE AVEC INSTALTECH POUR VOTRE IMMEUBLE?

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



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

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



RBQ 5612-4811-01



# COPROPRIÉTAIRES LOCATEURS

La tendance à la location des copropriétés connaît une hausse régulière au fil des dernières années. Plusieurs acheteurs font l'acquisition d'un condo en vue de le louer, tandis que d'actuels copropriétaires souhaitent, quant à eux, louer leur fraction à court ou plus long terme.

Si louer un logement est une activité qui est pratiquée à l'année par beaucoup de propriétaires québécois, qu'en est-il en copropriété?

Qu'est-ce qui encadre et limite la location en copropriété, et quelles sont les règles à suivre? Quels sont les droits et obligations des deux parties signataires ou du syndicat de copropriétaires? Que faut-il savoir avant de louer? Pendant la location?

Par ailleurs, il faudra aussi s'assurer de bien suivre les règles, d'être transparent et d'établir une communication fluide entre administrateurs et copropriétaires locataires, et entre les copropriétaires et leurs locataires.

Si la première question à se poser est de savoir quelles sont les balises de la location en copropriété, il importe de bien considérer plusieurs autres éléments avant de signer un contrat de location et de songer à remettre les clés à un nouveau locataire.





## LES HAUTS ET LES BAS DE LA GESTION DE LOCATAIRES EN COPROPRIÉTÉ

# QUAND TOUT NE TOURNE PAS ROND!

Pour un copropriétaire,  
louer sa partie privative n'est pas  
une décision qui doit être prise  
à la légère.

**SI EN GÉNÉRAL** les choses se passent bien et l'expérience avec le locataire est positive, la relation syndicat-copropriétaire-locataire demeure souvent fragile. Malheureusement, il arrive (encore trop fréquemment) qu'un copropriétaire doive gérer, à distance, un locataire problématique ou des situations imprévues, par exemple à l'égard du voisinage et de l'entretien de l'unité.

Bien que la déclaration de copropriété détermine les règles de la vie en copropriété, dont les modalités de location des unités, et que le locataire doit s'y conformer, que peut faire un copropriétaire locateur lorsque son locataire ne la respecte pas?



**LJT**  
AVOCATS

FIER DE SES AVOCATS QUI REPRÉSENTENT  
L'EXPÉRIENCE ET LA RELÈVE

## Nouveauté

### 2<sup>e</sup> ÉDITION DE L'OUVRAGE **ADMINISTRATEUR DE CONDO** TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR



Rédigé par  
M<sup>e</sup> Yves Papineau  
avocat



et M<sup>e</sup> Philippe Gagnon-Marin  
avocat

Disponible chez Wilson Lafleur  
[www.wilsonlafleur.com](http://www.wilsonlafleur.com)



Affaires et acquisitions - Copropriété - Litige civil, commercial et familial - Droit du travail  
Financement - Technologies - Droit Commercial - Communications et marketing - Successions  
Immobilier et construction - Propriété intellectuelle - Protection des renseignements personnels  
Vie privée et accès à l'information

514 842.8891  
[www.ljt.ca](http://www.ljt.ca)



Pis encore, s'il dérange ses voisins ou la vie de la copropriété? Quels sont les moyens dont dispose le copropriétaire ou le syndicat pour faire respecter la déclaration?

Des travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble doivent être effectués par le syndicat à l'intérieur du logement. Que faire si ces travaux rendent l'appartement inhabitable? Ou si les services communs sont suspendus en raison de travaux, comme l'accès à la piscine, à la salle d'entraînement ou au centre de sports?

Le copropriétaire locataire a bien des responsabilités envers son locataire. Peu savent qu'il doit également maintenir ses responsabilités à l'endroit du syndicat!

## TROUBLES DE VOISINAGE

Fondamentalement, le copropriétaire doit garder en tête que ce n'est pas seulement une question de locataire difficile. En effet, ne pas respecter la déclaration ou les règlements peut causer préjudice à l'immeuble ou aux voisins. Pour résoudre les conflits qui opposent le locataire aux autres copropriétaires ou au syndicat, la communication et la transparence sont la clé.

Le copropriétaire responsable peut d'abord tenter un dialogue avec son locataire et faire un rappel des règlements dont ce dernier avait déjà pris connaissance. En principe, le syndicat n'est pas censé agir auprès du locataire. Cependant, dans certains cas, le syndicat pourrait lui-

**Manque de civisme, troubles de comportement du locataire, nuisances sonores, violation des règlements de la copropriété ou des parties communes... La chimie est parfois explosive entre le locataire et les voisins.**

**Il revient au copropriétaire de servir d'intermédiaire. Il n'est dégagé d'aucune de ses obligations et est responsable des faits et gestes de son locataire; c'est donc à lui d'agir, sous peine d'amende ou autre pénalité prévue aux règlements. Il appartient au copropriétaire de faire cesser les troubles et de réparer les dommages, s'il y a lieu.**

même engager des actions contre le locataire, par exemple en demandant la résiliation du bail.

Il faut se rappeler que le syndicat représente l'ensemble des copropriétaires et veille au bon fonctionnement de la vie en copropriété. En ce sens, il peut prendre les recours nécessaires afin d'assurer le respect de la déclaration de copropriété et des règlements, au bénéfice de tous les copropriétaires.

## RECOURS DU SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES

Le syndicat n'est pas tenu d'attendre que le copropriétaire prenne les choses en main. Selon la situation, plusieurs mécanismes légaux sont à sa disposition. Puisque le locataire est un occupant de la copropriété, le syndicat pourrait s'adresser directement à lui par voie officielle (lettre, avis) ou même une mise en demeure. En principe, le copropriétaire locataire et le locataire devraient toujours être informés en même temps par le syndicat du non-respect des règles de la déclaration de copropriété ou de la problématique causée par le locataire.

Le syndicat peut également se tourner vers le Tribunal administratif du logement (TAL) pour résoudre un différend pour lequel il n'y a pas d'issue à l'amiable. L'article 1079 du *Code civil du Québec* prévoit que le syndicat peut déposer directement une demande au TAL pour obtenir la résiliation du bail, si ce qui est reproché au locataire cause un préjudice sérieux à un autre occupant de l'immeuble. Il peut aussi agir directement à l'encontre du copropriétaire et engager sa responsabilité. Ce dernier devra alors se retourner à son tour contre son locataire.

Il faut donc être particulièrement vigilant, surtout si le voisinage se plaint! En tant que copropriétaire ou locataire d'une unité en copropriété, il est essentiel d'être au courant des lois en vigueur, des règles de l'immeuble et des conséquences de ses actions.



# GESTIONNAIRE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

## ! AVIS IMPORTANT

Le syndicat doit tenir à la disposition des copropriétaires le carnet d'entretien de l'immeuble et faire une étude du fonds de prévoyance.

La prévention des sinistres passe par un **BON CALENDRIER D'ENTRETIEN**.

- ✓ Air climatisé / Thermopompe
- ✓ Échangeur d'air
- ✓ Système de ventilation
- ✓ Conduits de sècheuses
- ✓ Systèmes de chauffage
- ✓ Nettoyage microbiologique
- ✓ Décontamination, désinfection
- ✓ Éradication des moisissures



AVANT



APRÈS



**Roussso**<sup>TM</sup>  
air climatisé • thermopompe • ventilation

RESPIREZ UN AIR MEILLEUR!

**1 855 492-3125**

[roussso.ca](http://roussso.ca) | [info@roussso.ca](mailto:info@roussso.ca)

RBQ: 5670-9462-01

**ing.** Ordre  
des ingénieurs  
du Québec



## LA JOUISSANCE PAISIBLE DU LOGEMENT

À l'inverse, il arrive que ce soit plutôt le locataire qui soit victime de dérangements ou de désagréments qui causent un préjudice à sa pleine jouissance du logement pour lequel il paie un loyer.

Le copropriétaire qui loue son logement devra ainsi dédommager le locataire s'il est lui-même responsable ou à l'origine de l'inconvénient qui vient troubler la jouissance paisible du logement. Le locataire, quant à lui, peut agir à l'encontre du syndicat, notamment si celui-ci est responsable des dommages causés, comme un vice de construction ou un défaut d'entretien des parties communes.


D'autres situations où le locataire peut subir un préjudice incluent des travaux effectués à l'intérieur du logement ou dans les parties communes, limitant parfois l'accès à ces espaces de vie. Lorsque les travaux ne sont pas urgents et décidés uniquement par le copropriétaire locateur, ce dernier doit éviter de les faire durant le bail s'ils viennent déranger le locataire ou modifier « la forme de la chose louée », en l'occurrence le logement (voir l'article 1723 du *Code civil du Québec*).

En ce qui a trait aux travaux à l'extérieur de l'unité, « aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents » (article 1066 du *Code civil du Québec*). Ainsi, un copropriétaire - et par extension son locataire - ne peut empêcher l'exécution de travaux urgents ou nécessaires à la conservation de l'immeuble et des parties privatives ou communes. Lorsque le logement est loué, il revient au syndicat de donner un avis formel relatif aux travaux qui seront effectués - en copropriété, ce préavis a été établi à au moins 24 heures.

Si les travaux nécessitent l'accès à l'unité ou que le locataire l'évacue pendant une certaine période, donc temporaire, la loi prévoit également que le syndicat devra lui verser une indemnité raisonnable pour couvrir les dépenses afférentes. Dans les cas où le copropriétaire doit effectuer des réparations à son unité ou des travaux urgents, le locataire devra prendre son mal en patience, sauf si les travaux



durent plus de 40 jours. Le locataire pourrait de cette situation demander une diminution du montant du loyer, ou même la résiliation du bail si l'unité devenait inhabitable.

Être vigilant et bien informé demeure l'une des meilleures façons d'éviter les complications dans la relation entre syndicat, copropriétaire et locataire, et de maintenir l'harmonie dans la vie de communauté d'une copropriété - ou à tout le moins de limiter les dégâts. Bien connaître ses droits et ses responsabilités, en regard de la déclaration de copropriété, des règlements et de la loi, contribue à une certaine sérénité et à une réduction des risques de désordre, permettant à chaque occupant de profiter pleinement des avantages et plaisirs de la vie en communauté! 



**IMMOPLEX**  
Gestion de copropriété, locatif, commercial

**IMMOPLEX.COM**

**Plus de 15 ans**  
 @gestion immoplex inc

**Téléphone**  
1 855-619-6174

**Télexcopieur**  
450-619-7695

info@immoplex.com

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



## **LOUER UN CONDO EN COPROPRIÉTÉ DIVISE**

### **L'IMPORTANCE DE SE FAMILIARISER AVEC LES RÈGLES LÉGALES ET FISCALES DE LOCATION**

Dans le sillon de l'essor et de l'attrait des copropriétés se dessine également un accroissement de la tendance à la location.

**SI ACHETER** pour louer est un investissement intéressant pour permettre aux propriétaires d'augmenter leurs revenus, il faut toutefois poser les bonnes questions et s'assurer de bien connaître la réglementation quand cela concerne une copropriété. Gestion, administration, responsabilités et droits, location court terme ou long terme, bail, etc. - il est facilement possible de s'y perdre! Louer son condo ne devrait ainsi pas se faire à l'aveuglette. Donc, investir pour louer, oui, mais il importe d'être au fait des limitations, de même que des cadres légal et fiscal sur le locatif.



Aux fins du présent texte, *Condoliation* s'est particulièrement intéressé au modèle de copropriété divise - le plus populaire actuellement au Québec. Voici quelques points à considérer pour les copropriétaires qui achètent pour louer ou qui, en cours de route, choisissent de louer leur unité en copropriété.

## **QUE DIT LE RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE?**

Avant toute chose, et pour éviter bien de mauvaises surprises, le premier point à vérifier avant de louer sa fraction est bien de savoir s'il est

et des règlements pour s'assurer que la location est possible. Dans les cas où les règlements permettent la location, il est tout de même préférable d'en avvertir le syndicat et d'obtenir une autorisation!

« Le syndicat doit être avisé, car les règlements peuvent parfois prévoir des frais à ceux qui font la location », indique Aline Désormeaux, associée chez Désormeaux Patenaude inc., une société de comptables professionnels agréés spécialisée, entre autres, en copropriété. Ces frais sont souvent appliqués comme une sorte d'assurance ou en prévision de nuisances

responsabilité civile du locateur. « Souvent, les gens entrent dans un contrat puis, après coup, réalisent que c'est plus sérieux que ce qu'ils pensaient », ajoute-t-il. Car c'est le copropriétaire qui demeure responsable dans l'éventualité où le locataire ne respecterait pas les règlements de l'immeuble. C'est au copropriétaire locateur de gérer son locataire, pas au syndicat, et d'assumer les actes de ce dernier, s'il contrevient, par exemple, aux règles en place.

M. Buche recommande de garder les choses séparées et précise que le copropriétaire demeure la courroie de transmission et de communication entre le syndicat et le locataire, et inversement, le syndicat doit s'adresser au copropriétaire et non au locataire.

## **RESPONSABILITÉS, CONSIDÉRATIONS ET IMPLICATIONS FISCALES**

Le copropriétaire doit, entre autres, continuer de remplir ses obligations régulières liées au condo et de s'acquitter de ses charges auprès du syndicat, comme les cotisations et autres frais. Il doit également continuer à assister aux réunions et assemblées; il ne peut y « déléguer » son locataire à sa place.

Comme mentionné, le copropriétaire locateur est responsable de son locataire et, en conséquence, des amendes qui pourraient résulter d'infractions du locataire. À cet effet, comme mesure incitative ou élément dissuasif, il est recommandé d'inclure une clause au bail qui attribue au locataire les amendes ou pé-



permis de la louer. En principe, la location d'un condo en copropriété divise est autorisée, et est maintenant monnaie courante au Québec. Cependant, la déclaration de copropriété peut prévoir des interdictions très claires au sujet de la location, notamment les locations à court terme et de style Airbnb, devenues très répandues, mais généralement interdites par les administrateurs de copropriété.

Avant de louer - ou d'acheter un condo pour le louer -, il est donc primordial de prendre connaissance de la déclaration de copropriété

potentielles anticipées liées à la location, principalement des parties communes; ils peuvent même osciller autour de 900-1000 \$ par année.

Une fois les vérifications faites, « il est essentiel de donner les règlements de l'immeuble au locateur, avant la signature du bail », explique Kevin Buche, directeur des opérations de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ). Dès que le locateur en prend connaissance, ces derniers lui sont opposables, et cela peut s'avérer vital en ce qui concerne la

---

**Fiscalement, louer un condo peut être attrayant. Un bien immobilier locatif signifie cependant des revenus de location à déclarer, en plus de s'occuper du bail, du locataire et d'autres aspects.**

---

nalités pour infraction aux règlements; ce dernier devrait aussi être assuré pour ses biens, en plus d'avoir une assurance responsabilité civile. Tous les copropriétaires détiennent une assurance pour protéger leurs biens et leur responsabilité civile. Les locataires doivent également se prémunir d'une assurance, tant pour eux-mêmes que pour protéger le copropriétaire - et le syndicat - en cas de dommages à l'unité louée, ou même à l'immeuble. Kevin Buche insiste particulièrement sur ce point, car advenant des dommages, le syndicat pourrait lui demander réparation s'il doit faire une réclamation à ses propres assurances.

Le directeur des opérations de la CORPIQ tient à rappeler également qu'il y a encore une mauvaise compréhension des gens en général en ce qui concerne le bail et qu'être bien informé contribuera au succès des copropriétaires dans le processus de location. Il faut tenir compte du cadre légal (*Code civil du Québec*, Tribunal administratif du logement) qui régit les droits et obligations des deux parties signataires, comme les délais d'avis, l'augmentation de loyer, la reprise de possession, etc. Par exemple, saviez-vous que pour les cinq premières années, la fixation du loyer d'un condo neuf n'est pas soumise au contrôle de la Régie du logement?

Plusieurs mythes circulent toujours et peuvent placer le copropriétaire dans une situation insoutenable. Il mentionne à titre d'exemple, le cas d'un copropriétaire locateur qui décide de vendre son unité. « Vendre ne change rien au contrat [bail]; il faut cependant vendre avec l'information de la location. On ne peut pas dire non plus, "je suis tanné de louer, je ne renouvelle pas le bail" », souligne Kevin Buche. En effet, si le copropriétaire a des droits, il en est de même pour le locataire, notamment concernant le droit au maintien dans les lieux. Ce dernier permet au locataire de demeurer dans son logement aussi longtemps qu'il le souhaite...

## IMPÔT, REVENUS DE LOCATION ET FRAIS DÉDUCTIBLES

Les dépenses déductibles pour un condominium sont semblables à celles d'autres immeu-

bles. Il s'agit notamment des intérêts hypothécaires, des réparations, de la dépréciation, des assurances, des impôts et des charges de copropriété.

Aline Désormeaux insiste sur l'importance de bien calculer la portion réelle des frais communs et de s'assurer de conserver toutes les pièces justificatives en cas de réparations ou de travaux.

## La présence de locataires ne fait pas toujours l'unanimité en copropriété

### Simplifiez et sécurisez la location de votre condo avec Octave Société Immobilière

**NOTRE MISSION :** Harmoniser la cohabitation entre les copropriétaires et les locataires en assurant la conformité de la location envers le règlement de l'immeuble.

#### NOS SERVICES SONT FLEXIBLES ET PERSONNALISABLES :

- Mise en marché locative de votre unité de condo
- Photographies professionnelles et visite virtuelle de votre unité
- Préqualification des candidats
- Bail électronique
- Perception automatisée des paiements de loyer... et plus

#### NOUS PORTONS UNE ATTENTION PARTICULIÈRE À :

- L'attestation d'assurance locataire
- Le type de location permis dans votre immeuble
- La remise du règlement d'immeuble
- La remise du dossier-locataire aux gestionnaires externes et aux administrateurs de la copropriété

Nos services sont offerts essentiellement dans la région de Québec.

Pour la région de Montréal et les autres villes du Québec, nous pouvons vous accompagner à distance pour la préqualification des locataires, la signature électronique des baux ainsi que la perception automatisée des loyers.

## Soyez tranquille, avec Octave!

Vous et vos locataires serez ravis de vivre une expérience client remarquable !

o c t a v e  
SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE

info@sioctave.com  
sioctave.com  
418 261-2422

Selon Revenu Québec, un copropriétaire qui loue son unité et en retire un revenu peut généralement déduire sa portion des dépenses courantes et d'administration des parties communes de l'immeuble engagées par le syndicat pendant l'année d'imposition.

Il peut aussi ajouter à la partie non amortie du coût en capital de son condo un montant correspondant à sa portion des dépenses en capital engagées par le syndicat pendant l'année,

**----Les dépenses déductibles pour un condominium sont semblables à celles d'autres immeubles. Il s'agit notamment des intérêts hypothécaires, des réparations, de la dépréciation, des assurances, des impôts et des charges de copropriété**

dans la mesure où elles sont attribuables à un bien amortissable. D'autres dépenses font augmenter la valeur de la propriété à long terme

et doivent faire l'objet d'une déduction pour amortissement étalée au fil des ans. On parle alors de dépenses en capital.

Quand un copropriétaire tire un revenu de sa résidence principale, il est réputé l'avoir vendue à la juste valeur marchande (JVM) et l'avoir acquise de nouveau à cette JVM aux fins du calcul du futur gain en capital, puisqu'il y a eu un changement d'usage (location).

Si vous louez votre résidence principale, il existe un choix particulier que vous pouvez faire : ne pas amortir. Ce choix peut être avantageux, car il permet de demeurer exempté d'impôt. Par exemple, un copropriétaire pourrait décider de vivre à l'autre bout du pays (pour le travail), mais continuer à désigner l'unité louée comme résidence principale pour un maximum de quatre années. Le gain en capital qui s'accumulera au cours de ces années pourra demeurer exempté, mais seulement à condition de ne pas réclamer de déduction pour amortissement à l'encontre du revenu de location. « La déclaration d'impôt est faite comme pour n'importe quelle location de résidence, souligne Aline Désormeaux. On peut amortir le bien ou faire le choix de ne pas faire d'amortissement. » Avant de laisser s'installer un locataire, il faut toutefois se familiariser avec les règles fiscales relatives au changement d'usage, puisqu'elles peuvent limiter le droit à l'exemption pour résidence principale.

Le meilleur conseil pour le copropriétaire qui souhaite louer son logement? Consulter un professionnel afin d'avoir une compréhension globale et un portrait complet des implications fiscales, d'autres crédits et déductions qui pourraient le concerner. Il importe de bien faire ses devoirs avant de louer une copropriété. Finances personnelles, évaluation du marché, règles, obligations et droits fiscaux sont, entre autres, à considérer. La prudence est donc toujours de mise, et s'informer en tant que copropriétaire est la clé. □

### Privilèges condo

Jusqu'à 90% de rabais

DES RABAIS POUR TOUS LES COPROPRIÉTAIRES MEMBRES !

 Jusqu'à 10%	 10%	 Jusqu'à 10%
 Jusqu'à 10%	 Tarifs avantageux	 Jusqu'à 10%
 Jusqu'à 20%	 Jusqu'à 10%	 Jusqu'à 90%
 Jusqu'à 30%	 Jusqu'à 15%	 Jusqu'à 60\$
 75\$	 Tarifs avantageux	 Jusqu'à 10%
 10%	 Jusqu'à 15%	 Tarifs avantageux
 10%	 Bonification de 30%	 Tarifs avantageux

Jusqu'à 90% de rabais pour les copropriétaires chez les marchands participants!

Les avantages de vivre ensemble !

Tous les copropriétaires d'un syndicat de copropriété membre du RGCC reçoivent un certificat de membre. Ce document permet à son détenteur de bénéficier de nombreux rabais chez nos partenaires, et ce, à travers la province de Québec.

Sur présentation du certificat de membre auprès d'une entreprise participante, vous obtiendrez des rabais allant jusqu'à 90% du prix courant pour des produits et services variés.

Plus de détail sur [www.rgcc.org](http://www.rgcc.org)

RGCC

REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC





## Les colis en copropriété

# ESSOR INÉGALÉ DU VOLUME DE COLIS COMMENT LES GÉRER EN COPROPRIÉTÉ

La livraison de colis est en soi un processus simple.



**DEPUIS PLUS D'UN AN** cependant, les copropriétaires en reçoivent de plus en plus. Et si la pandémie a eu un impact sur tous les aspects de la vie en général, la gestion de copropriétés a été grandement touchée, entre autres, par l'essor exponentiel de livraison de colis. Avec la période des Fêtes qui sonne à nos portes, le nombre de livraisons est appelé à croître encore davantage, et même si cette augmentation est temporaire, l'impact continuera de se faire sentir à plus long terme.

En effet, la tendance se dessinait lentement mais sûrement, notamment par la croissance rapide et continue du commerce électronique et des achats en ligne. L'étude québécoise NETendances 2020 le confirmait : plus de trois adultes sur quatre achètent maintenant en ligne.

De plus, selon le *Parcel Shipping Index 2021* de la compagnie Pitney Bowes (indice qui collige les données 2020 relatives au volume de colis expédiés de 13 grands marchés mondiaux), le volume des colis au Canada a augmenté de 29 %, d'une année à l'autre, atteignant 1,6 milliard - par rapport à 1,2 milliard en 2019. Les colis expédiés par personne par année sont passés à 42, soit une hausse de 28 % par rapport à 33 en 2019. Ces chiffres peuvent donner un peu le vertige... et le nombre de colis, encombrer les halls d'entrée des copropriétés! La problématique est bien réelle, particulièrement dans les grandes tours résidentielles et les copropriétés comptant de très nombreuses unités.

La question se pose donc : quelles sont les solutions de gestions de colis disponibles pour les administrateurs et gestionnaires de copropriété?

### LA TECHNOLOGIE, UNE ALLIÉE POUR LES ADMINISTRATEURS

En plus de l'augmentation de la circulation générée par un plus grand volume de colis et de l'amoncellement potentiel de ces derniers dans les halls d'entrée et salles de courrier, il demeure que les risques liés à la sécurité et au vol - même entre voisins! - sont toujours d'actualité. Tous ces enjeux peuvent causer bien des maux de tête, tant pour les syndicats que pour les copropriétaires qui attendent le colis convoité avec impatience.

Puisque toutes les copropriétés ne retiennent pas les services de gardiens de sécurité pour accueillir les visiteurs et résidents, et donc pour donner accès aux personnes effectuant la livraison de colis, plusieurs solutions permettent de gérer de façon simple, efficace et sécuritaire cette facette de la vie quotidienne en copropriété.

## LES CASIERS INTELLIGENTS - UNE SOLUTION ESTHÉTIQUE POUR FREINER LES VOLS

Le concept de casiers intelligents connaît un intérêt grandissant, notamment ceux de la compagnie québécoise Expedibox. Entièrement québécois, le produit clés en main est à la fine pointe de la technologie et offre une solution aussi sécuritaire que flexible pour éliminer les vols et l'amoncellement au sol des colis livrés dans les halls d'entrée des copropriétés. Pour Francis Campbell, fondateur d'Expedibox et concepteur de ces casiers, le produit est maintenant tout aussi important et utile que les boîtes aux lettres traditionnelles. « Une grande majorité des appels que nous recevons sont souvent faits à la suite de plaintes

**En bref, une solution intéressante pour ne plus avoir à gérer des colis, des pertes ou des vols et permettre aux résidents de récupérer eux-mêmes leurs colis facilement et de façon sécuritaire.**

concernant la réception de colis dans les immeubles. Lorsque l'on considère que le nombre de colis livrés à domicile a presque triplé d'une année à l'autre, les gestionnaires d'immeuble tentent de trouver des solutions qui permettent de garder les colis en sécurité jusqu'à ce qu'ils soient récupérés. »

Pour les gestionnaires qui s'inquiéteraient de devoir dépenser des sommes d'argent importantes pour cette solution, M. Campbell rassure en soulignant que la solution peut être testée avec un modèle de location et que cela n'engendre aucune charge de travail additionnelle pour le syndicat. « Le prix est bien sûr un élément de réflexion. Cependant, l'offre est très compétitive et tout est pris en charge, de l'installation à la gestion, et offre simplicité, sécurité et tranquillité d'esprit pour les gestionnaires, les membres du conseil d'administration et les copropriétaires. La location est une option intéressante, car nous prenons en charge l'installation, la connexion Internet et l'entretien, tout en assurant le soutien technique et la formation du personnel si requis. Il suffit d'avoir l'espace physique pour accueillir les casiers et une prise de courant accessible sur les lieux. »

Pour optimiser l'espace, il est recommandé d'avoir un ratio de 5 pour 1, soit 1 casier pour 5 unités d'habitation; 10 modèles de casiers qui ont entre 1 et 20 portes sont disponibles et le module installé peut être composé de petits, moyens et grands casiers. Des modules supplémentaires ou des casiers très grand format peuvent également être ajoutés. Pratiquement toutes les compagnies et tous les services de livraison peuvent utiliser les casiers pour déposer les colis - à l'exception de Postes Canada et de quelques autres, en raison de protocoles stricts.

La solution intelligente facilite la communication avec les résidents et les avise directement et rapidement (par messages textes ou appels vocaux automatisés) de la livraison de leurs colis. Le résident reçoit un code unique qui lui permet d'accéder au casier et de récupérer son bien. Une photo est prise au moment du dépôt et du retrait, ce qui ajoute un élément de sécurité additionnel. « Être informé en temps réel, c'est très rassurant pour le résident qui ne perd pas de temps ou d'énergie. En outre, comme le vol de colis est un enjeu important, grâce aux casiers intelligents, nous n'avons aucun vol à rapporter, zéro, depuis leur mise en service, et ce, auprès de nos quelque 25 000 membres. »



INGÉNIERIE DES STRUCTURES - GÉNIE CIVIL

Conception, transformation et réhabilitation  
Inspection de façades et stationnements (RBQ)  
Plans, devis, surveillance des travaux  
Expertise technico-légale

**COSIGMA**  
Une filiale de SIMCO Technologies

514 248.2680 [COSIGMA.CA](http://COSIGMA.CA)  
1117, Ste-Catherine O. # 502, Montréal, QC, Canada H3B 1H9



**David Ménassé, Adm.A**  
Président

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

Une équipe de professionnels à votre écoute et à votre service

321, boul. Curé-Labelle, Sainte-Rose, Laval, Québec H7L 2Z9  
T 514 843-8481 poste 229 / 450 625-2210 F 450 625-2781  
[davidmenasse@epgcondo.com](mailto:davidmenasse@epgcondo.com) [www.epgcondo.com](http://www.epgcondo.com)

En bref, une solution intéressante pour ne plus avoir à gérer des colis, des pertes ou des vols et permettre aux résidents de récupérer eux-mêmes leurs colis facilement et de façon sécuritaire.

## LES ARMOIRES À COLIS - UNE OPTION PRATIQUE ET SÉCURITAIRE

Les armoires à colis sont une autre solution pratique pour faciliter la gestion des livraisons dans les copropriétés. Avant tout, il importe de savoir que ce produit est exclusif à Postes Canada : le service fédéral de la poste est responsable de l'installation, de l'entretien et de la gestion des armoires dont l'usage est strictement réservé aux colis qu'il livre. Les armoires à colis sont conçues pour les immeubles d'habitation et de copropriété de 20 unités ou plus. L'installation se fait également dans le hall d'entrée - l'immeuble doit aussi être doté d'un point de livraison central comme une salle de courrier ou une batterie de boîtes aux lettres pour être admissible. Une armoire à colis comprend six compartiments verrouillés et peut accueillir des colis de différents formats.


Le fonctionnement est simple : à la livraison du colis, l'agent de Postes Canada dépose une clé numérotée dans la boîte aux lettres, accompagnée de directives. Au moment de prendre possession du colis, le destinataire récupère la clé numérotée et peut ainsi ouvrir le compartiment correspondant. La clé doit ensuite être remise dans le même compartiment verrouillé, en la glissant par la fente à courrier ou celle de l'armoire à colis.

Dans les cas où tous les compartiments seraient occupés, qu'une signature serait requise ou que le colis serait trop volumineux, Postes Canada tentera une livraison à domicile. Si cela n'est pas possible, un avis sera déposé dans la boîte aux lettres et le colis pourra être récupéré au bureau de poste. Le colis peut rester jusqu'à cinq jours dans le compartiment, après quoi il sera ramené au bureau de poste où il faudra l'y récupérer. De la sorte, il n'y a pratiquement aucun vol avec cette installation, mais les notifications en temps réels ne sont pas émises en lien avec l'utilisation des armoires à colis (plutôt avec les services de livraison eux-mêmes). Enfin, autre avantage intéressant : il est aussi possible de poster des lettres directement à partir de l'armoire à colis.

## LA GESTION PAR LES GARDIENS DES LIEUX

Finalement, dans certains immeubles, les livraisons et les colis sont gérés par des gardiens de sécurité ou responsables à l'accueil. Si la salle de courrier n'est pas sécurisée, il est préférable d'avoir accès à un lieu d'entreposage sûr pour les colis en attente de ramassage.

Cependant, l'espace disponible est souvent assez limité pour entreposer des colis, donc une armoire ou des casiers intelligents pourraient être plus appropriés, surtout dans les grandes copropriétés, libérant ainsi le gardien de sécurité de cette tâche et permettant aux résidents de gérer eux-mêmes leurs livraisons.

En somme, il en revient à chaque gestionnaire de bien évaluer la situation afin de trouver la meilleure solution possible, et d'offrir un service qui répondra aux besoins et attentes de tous les copropriétaires. Chaque solution présente des avantages, et quelques inconvénients; il n'en demeure pas moins que sécurité et paix d'esprit pourraient en valoir le prix! 



**EXPEDIBOX**  
CASIER À COLIS INTELLIGENT

**Pour une gestion rapide et efficace des livraisons de colis**

 **SIMPLE**  
Récupérez rapidement vos colis en tout temps

 **SÉCURITAIRE**  
Terminé les vols et échecs de livraison

 **PERSONNALISÉ**  
Nombre de cases, couleurs, logo, etc.

**1 833 622-0304**  
info@expedibox.com  
www.expedibox.com/RGCC



**VOUS CHERCHEZ  
UN FOURNISSEUR  
DE SERVICE  
EXPERT EN  
COPROPRIÉTÉ?**

**FAITES  
CONFIANCE  
AUX MEMBRES  
CORPORATIFS  
DU RGCQ!**

**MEMBRE  
CORPO**



**RGCQ**

REGROUPEMENT  
DES GESTIONNAIRES  
ET COPROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC

Trouvez des  
centaines d'entreprises  
pour répondre  
à vos demandes!



**EN QUELQUES CLICS,  
EFFECTUEZ UNE RECHERCHE  
PAR MOT CLÉ, PAR RÉGION  
ET PAR TYPE DE SERVICE**

**Rendez-vous au [www.rgcq.org](http://www.rgcq.org)**

# Remerciements



CYNTHIA LONGTIN

## Encore une fois,

nous arrivons à la fin d'une année sans avoir vu le temps passer. Une année marquée par des journées de travail bien remplies sous l'ombre de la pandémie, mais à travers tout cela, nous n'avons pas oublié l'essentiel. Par votre participation à nos sondages, vos suggestions, vos témoignages et vos questions, vous nous avez guidés tout au long de l'année dans la direction vers laquelle orienter l'avenir. Merci pour votre engagement, votre désir d'apprendre, votre curiosité et votre quête d'information qui alimentent nos idées et nos réflexions.

À nos membres, merci du soutien. Encore une fois, nous avons plusieurs nouveaux membres cette année en provenance de différentes régions du Québec (Centre-du-Québec, Estrie, Gatineau, Lanaudière, Montréal, Montérégie, Québec, Rimouski, Saguenay et Trois-Rivières). C'est principalement le résultat des expériences que vous partagez avec amis et voisins et de votre volonté à promouvoir et reconnaître la valeur de notre travail et de nos services.

Finalement, sur une note personnelle, merci à tous ceux qui ont répondu au sondage de satisfaction et qui ont dit que l'une des plus grandes forces du RGCQ est son professionnalisme et les membres de son équipe. Vous avez mentionné la qualité de nos conférenciers invités, de nos chroniqueurs, de nos conseillers et aussi les noms des employés. Chacun de vos commentaires nous a donné du souffle pour continuer notre sprint cette année. Vous allez voir que nous avons encore plusieurs surprises à venir!

Je cède le mot de la fin à ma collègue Gabrielle Tournier qui ne saurait mieux exprimer nos sentiments partagés.



GABRIELLE TOURNIER

## Merci

C'est un mot qui semble simple, mais qui représente beaucoup à la fois. Nous sommes heureux de pouvoir vous compter parmi nous (et certains même depuis plusieurs années!). Vos bons mots envers nos services nous remplissent de joie et font sentir à chacun d'entre nous (employés, conseillers et professionnels) que le travail que nous accomplissons avec cœur est reconnu par plusieurs. Tout comme vous, chacun de nous se sent écouté, conseillé, guidé et soutenu.

Nous sommes une belle équipe, mais cela est également possible grâce à chacun d'entre vous.

Nous savons que faire partie d'une copropriété demande de l'engagement, de la gestion, des connaissances et du temps et vous travaillez à cela. C'est important de le souligner, car c'est aussi grâce à vous que le futur de la copropriété sera meilleur.

Encore une fois, acceptez nos plus sincères remerciements en provenance du fond du cœur!

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



**RGCQ**

REGROUPEMENT  
DES GESTIONNAIRES  
ET COPROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC

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

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



désormeaux  
patenaude inc.

Société de comptables  
professionnels agréés

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

# NIVOEX

Expert en bâtiment et de la copropriété

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



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

Gestior  
Gestion de copropriété depuis 1992

VOTRE PARTENAIRE DE CONFIANCE



**Danielle Macpherson**  
présidente

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

## Retour en images sur notre journée de golf du 7 octobre dernier

Nous tenons à remercier tous nos commanditaires et membres corporatifs qui étaient sur place pour cette belle occasion de se retrouver en personne. Nous avons bien hâte de vous revoir à notre prochaine édition de l'année 2022.

### Merci à nos partenaires

A7 Services  
Authentik et ATK Technologies  
Condo Stratégis  
Consultek  
Cossette et Touchette  
Eurovia Québec  
Gaudreau Assurances  
GDA Québec  
Groupe Fenestra  
Groupe Proval  
Magellan immobilier conseils  
Maxen technology  
Mission Expert  
Odysée Aquatique  
PREVimage  
Sécutrol  
Stanley sécurité  
Upperbee 



**AVEC** cette dernière parution du *Condoliation* pour l'année 2021, je souhaite prendre un moment pour souligner les efforts de nos membres corporatifs et vous remercier pour votre confiance continue envers le RGCQ.

C'est grâce à votre force et à votre dévouement que le secteur de l'immobilier ne cesse de croître et prospérer. Je tiens donc à vous féliciter pour cette année quelque peu inhabituelle. Après chaque appel téléphonique ou échange courriel, ce fut tout un plaisir de pouvoir faire rayonner vos entreprises auprès des membres du RGCQ. C'est sans l'ombre d'un doute que l'avenir de la copropriété au Québec est entre de très bonnes mains.

Je vous souhaite une nouvelle année encore plus ambitieuse que la dernière et nous avons bien hâte de vous retrouver en 2022.

**Diane Ménard** - Directrice commerciale

### LES AVANTAGES D'ÊTRE MEMBRE DU RGCQ

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

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

### LA MISSION DU RGCQ

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

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

Les bureaux du RGCQ sont situés au  
1312, rue Sherbrooke Est, Montréal (Québec)  
H2L 1M2.

### BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

- Authentik - Cabinet d'expertise en règlement de sinistres
- Agape Immo & Services
- Groupe Pentian
- Les Immeubles Joanne Méthot inc.
- Deveau Avocats S.E.N.C.R.L.
- Fiset Légal S.E.N.C.R.L.
- Trudeau Portes et Fenêtres
- Les Immeubles 3SR S.E.N.C. (Gatineau)
- Gestion Immobilière Imarca inc.
- Deslauriers (Gatineau)

### Provincial

- Dunton Rainville S.E.N.C.R.L.
- Nettoyeur de la Cité

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

## Pensez-y bien avant de déclencher des hostilités dans votre immeuble!

**MICHEL PARADIS**, AVOCAT ET PRÉSIDENT DU RGCQ RÉGION DE QUÉBEC

**ÉVIDEMMENT**, comme avocat pratiquant en droit de la copropriété, le soussigné se retrouve au cœur des conflits qui s’y déroulent.

PARMI les scénarios évoqués, il y a les copropriétaires qui n’acceptent pas les règles sévères de la déclaration de copropriété et qui se croient encore dans leur maison privée isolée. Les locataires qui se fichent des règles et des administrateurs. Les propriétaires qui pensent que c’est à eux de décider des dépenses d’entretien et de réparation de la copropriété, des contrats, des échéances, des matériaux, de la surveillance et autres. Les administrateurs non reconduits, gérants d’estrade, qui critiquent les nouveaux conseils et montent les copropriétaires contre les administrateurs élus. Les copropriétaires qui trouvent que les gestionnaires externes sont inutiles et coûteux, mais qui, sollicités pour siéger au conseil d’administration, disent qu’ils n’ont pas le temps. Autant de situations qui minent le fonctionnement du syndicat, découragent les administrateurs bénévoles, entraînent des démissions et un désintéressement généralisé pour la gestion du syndicat.

De plus en plus, on voit apparaître du clanisme dans les copropriétés québécoises. Des groupes de copropriétaires qui s’organisent, qui montent les autres, pour renverser leur conseil d’administration, contester les dépenses qui se font pour entretenir l’immeuble et attaquer la crédibilité des experts engagés par le syndicat à cette fin, ou encore, qui font circuler des pamphlets dénonçant violemment les gestionnaires de leur syndicat.



Coordonnées  
de M<sup>e</sup> Michel Paradis  
T : 418 925-7100  
Courriel : quebec@rgcq.org

### OU ALLEZ-VOUS MESSIEURS DAMES? VERS LE DÉCLIN ÉCONOMIQUE!

De plus en plus, les administrateurs de syndicats partagent l’information du fonctionnement de leur copropriété et cherchent des conseils à l’externe. La rumeur d’une copropriété dysfonctionnelle circule chez les courtiers, et surtout chez les assureurs. Cela mène nécessairement à des difficultés à obtenir des conditions d’assurance raisonnables, avec un impact certain sur la revente des unités se traduisant par une baisse de valeur des condos. Les statistiques immobilières publiées récemment laissent voir une baisse des ventes de propriétés en octobre 2021 - par rapport à octobre 2020 - de 22 % à Québec. Les statistiques de Royal LePage, quant aux prix des maisons et des condos, indiquent que celui des premières a gagné 8 % en moyenne dans la région depuis un an, alors que celui des seconds a baissé de 3,4 %. Il n’est pas trop tard pour renverser la tendance, mais la paix doit revenir rapidement dans nos copropriétés québécoises. □





# NCV<sup>30ans</sup>

Les experts en nettoyage  
de conduits de ventilation

Le meilleur savoir-faire;  
les meilleurs experts!

**Marie-Claude Côté**

Directrice administrative  
et copropriétaire



Téléphone : 418 847-5556 p.102

Cellulaire : 418 953-0610

marieclaude@ventilation-ncv.com

Sans frais : 1 800 567-5557

ventilation-ncv.com 



RBQ-8109-4518-48

# gda

QUÉBEC

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

418 650-1459

info@gdaec.ca

www.gdaec.ca

*Gestion de Copropriété de la Capitale inc.*



Ghislaine Thériault  
Présidente

info@gestiondelacapitale.com

www.gestiondelacapitale.com

2500, Boul. Jean-Perrin, bureau 201

Québec QC G2C 1X1

418 624-1991

# gicainc.

Spécialiste en bâtiment • Gérance de projets

**Alain Boucher** : Tél. : 418 570-2803 • Téléc. : 418 661-6803  
directeur technique

24 de Taillebourg, Québec (Québec) G1C 2R6

batiment@gicainc.com • www.gicainc.com

# TOITURES 4 SAISONS

MEMBRE A.M.C.Q./A.C.E.C./A.C.Q.



COMMERCIAL - INDUSTRIEL  
INSTITUTIONNEL - RÉSIDENTIEL

445, rue des Canetons, Québec (Québec) G2E 5X6

Téléphone : 418 527-1314

Télécopieur : 418 527-1148

www.toitures4s.com

# LA SOLUTION pour vos assemblées de copropriétés

Plateforme web pour une gestion globale  
d'assemblée générale en présentiel,  
à distance et en mode mixte.



## UNE PLATEFORME COMPLÈTE

Invitations individuelles avec code d'accès unique par courriel ou message texte, gestion des procurations avec ou sans intention de vote, feuille de présence numérique, gestion des indivisaires, calcul du quorum en temps réel, calcul des votes secrets selon la majorité requise, élection des administrateurs, affichage des résultats en direct, génération d'une trame de procès verbal.



## SOLUTION SÉCURISÉE

Réunissant l'expertise technologie et l'expertise juridique de partenaires, AG-CONNECT permet de tenir vos assemblées en toute sécurité juridique et sanitaire.



## ACCESSIBILITÉ OPTIMALE

Pas d'application à télécharger, un simple navigateur et un accès web permettent de participer à une Assemblée, en mode crypté et protégé. Le module de vidéo/audio est intégré à la plateforme, sans qu'un abonnement ne soit nécessaire.



1 514 600.2006 | [info@ag-connect.ca](mailto:info@ag-connect.ca) | [ag-connect.ca](http://ag-connect.ca)

Suivez-nous !



Outaouais

Info  
RGCQ



## LA RÉGLEMENTATION MUNICIPALE UN DÉDALE NORMATIF

MICHEL MANCINI, SECRÉTAIRE DU RGCQ  
RÉGION DE L'OUTAOUAIS

L'autre jour, lors d'une rencontre fortuite avec un collègue administrateur, une fois les salutations d'usage et nos pronostics sur la pandémie abordés, nous avons passé en revue plusieurs sujets entourant notre projet immobilier, dont un sur lequel nous nous sommes longuement questionnés et qui m'a laissé perplexe.

IL PORTAIT sur le degré de préparation de nos immeubles en cas d'incendie. Cette brève discussion sur un sujet crucial m'a incité à poursuivre ma réflexion afin de m'assurer que notre immeuble était bien conforme à la réglementation municipale. En fouillant sur le site de la Ville de Gatineau, j'ai fini par dénicher assez rapidement le règlement en vigueur sur la prévention des incendies.

LES CONSTRUCTIONS

TREMCO

Licence RBO : 8312-3349-20

### Réfection d'enveloppe de bâtiment

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

450 621-2120  
info@constructionstremco.com  
www.constructionstremco.com

**netcor**  
ENTRETIEN MÉNAGER

CONFIANCE  
ET STABILITÉ  
DEPUIS 33 ANS!

Du Ménage bien Fait  
Avec le Sourire!

YVES MONETTE | 514-783-1460 | WWW.NETCORPLUS.CA

Condo Vision  
VOTRE PROPRIÉTÉ. NOTRE PASSION.

GESTION IMMOBILIÈRE    GESTION DE COPROPRIÉTÉS  
CONSULTATION GRATUITE    POUR LES SYNDICATS EN DIFFICULTÉ

ÉQUIPE BILINGUE / bilingual team  
8304 Chemin Devonshire, # 240, Montréal, QC, H4P 2P7  
Tél : 514.341.8827    Fax : 514.341.8825    www.condo-vision.com



J'en ai imprimé une copie afin de mieux l'analyser. Étant plus à l'aise avec le contenu d'une déclaration, j'ai trouvé la lecture du règlement pénible et le texte rébarbatif. Du moins, au premier abord. En effet, ce document d'une cinquantaine de pages, quoique bien rédigé, est truffé de termes, notions et références qui m'étaient totalement inconnus à ma première lecture. Sa structure même est quelque peu déroutante. Je vous explique.

Au Québec, en matière de sécurité, le point de départ de la réglementation dans le domaine de la construction se trouve dans *la Loi sur le bâtiment*. Cette loi poursuit essentiellement deux objectifs : d'une part, assurer la qualité des travaux de construction d'un bâtiment et, d'autre part, veiller à la sécurité des occupants et des personnes qui y ont accès. C'est la Régie du bâtiment (RBQ) qui est l'organisme gouvernemental chargé de son application. Afin qu'elle puisse remplir son mandat, la loi autorise la Régie à adopter par voie réglementaire, un code de construction basé en grande partie sur le *Code national du bâtiment* (CNB), ainsi qu'un code de sécurité dont les dispositions

liées à la protection incendie s'appuient sur le *Code national de prévention des incendies* (CNPI). Ces deux codes sont édités et publiés par le Conseil national de recherches du Canada (CNRC) et sont incorporés à la réglementation provinciale par simple renvoi sous réserve de certaines modifications spécifiques au contexte québécois.

Quant au secteur municipal, la loi prévoit également qu'une municipalité peut à son tour incorporer par renvoi tout ou partie d'une disposition d'un code provincial ou national. Ce mécanisme « d'incorporation par renvoi » fait qu'un règlement sur la prévention des incendies, par exemple, comprend, en principe, toutes les dispositions du CNPI, même si elles ne sont pas intégralement reproduites dans le texte. Ainsi, on n'a pas à réinventer la roue pour une norme qui existe déjà dans le code. Seuls les modifications et les ajouts au code sont rédigés dans le règlement. Par contre, cette façon de procéder comporte un inconvénient : pour bien comprendre et saisir toute l'étendue d'une clause du règlement, il faut constamment se référer aux

## GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS DE TOUTES TAILLES

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

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



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

**Tél : 514 389-0101**

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

**Service d'urgence 24/7**





articles pertinents du CNPI et parfois du CNB, ce qui alourdit passablement la lecture du texte. D'ailleurs, le règlement de la Ville de Gatineau utilise la même numérotation que le CNPI, « comme s'il en faisait partie », nous rappelle le préambule.

Pour en apprendre davantage sur la réglementation et les codes nationaux, les sites Internet de la RBQ et du CNRC sont une excellente source d'information. Le site de la RBQ contient une panoplie de documents rédigés dans un langage clair et accessible au public. Sur le site du CNRC, vous pourrez consulter gratuitement les versions courantes et antérieures du CNB et du CNPI. Je vous suggère aussi de communiquer avec le service incendie de votre municipalité. J'ai eu un entretien de plus de deux heures avec un préventionniste du service incendie de la Ville de Gatineau. Ses explications m'ont grandement aidé à mieux saisir le sens et la portée de certaines exigences contenues dans le règlement.

Ce n'est pas sans raison que l'on qualifie souvent l'administration municipale de gouvernement de proximité. Il existe bien un lien étroit entre les décisions de nos édiles municipaux, la réalité du terrain et les citoyens. □

# sequoia

GESTION IMMOBILIÈRE / sergic



Plus de **10** années  
d'existence



Plus de **30** experts  
à votre service

✉ 5160 Boulevard Décarie,  
Montréal, QC H3X 2H9

✉ info@sequoias.ca

☎ +1 514-564-2200

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

RBQ 5742-32-87-01

  
**ODYSSEE  
AQUATIQUE**  
SPÉCIALISTES DANS  
LA GESTION DE PLANS D'EAU



**PISCINES - SPAS - FONTAINES**

- Service d'entretien personnalisé
- Réparation et rénovation
- Analyse Microbiologiques et chimiques
- Livraison de produits chimiques
- Consultation - Formation
- Service de surveillance sauveteur
- Système automatisé pour traitement d'eau
- Spécialiste en revêtement époxy
- Conception et construction (Nouveauté 2021)

**Nous adaptons nos services à vos besoins**

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

450 680-1698



**Chianetta**

Avocats | DROIT, MÉDIATION ET ARBITRAGE EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

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

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

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

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

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



**Info RGCQ**

Calendrier des activités

## Hiver 2022

**Aire commune : assurances**  
**4 janvier**  
Webinaire

**Nouvellement administrateur : par où commencer?**  
- cours débutant  
**11 janvier**  
Webinaire

**Tout sur l'assurance condo**  
**13 janvier**  
Formation en ligne

**La location en copropriété : comment ça marche?**  
**25 janvier**  
Webinaire

**Aire commune : assemblées de copropriétaires**  
**1<sup>er</sup> février**  
Webinaire

**Atelier : rédaction d'un règlement d'immeuble**  
**5 février**  
En personne

**Faut-il réviser votre déclaration de copropriété?**  
**8 février**  
Webinaire

**Condo 101**  
**10 février**  
Formation en ligne

**10 choses à savoir avant d'acheter un condo**  
**15 février**  
Webinaire

**Crédits d'impôt pour maintien à domicile au Québec**  
**17 février**  
Webinaire

**Carnet d'entretien et étude du fonds de prévoyance**  
**22 février**  
Webinaire

**Aire commune : nuisance et conflits**  
**1<sup>er</sup> mars**  
Webinaire

**Le projet de loi 16 : où en sommes-nous?**  
**6 mars**  
En personne (Québec)

**Parties communes à usage restreint**  
**8 mars**  
Webinaire

**Tout sur l'assurance condo**  
**10 mars**  
Formation en ligne

**Bien préparer ses appels d'offres**  
**22 mars**  
Webinaire

**Aire commune (en anglais)**  
**5 avril**  
Webinaire

**Nouvellement administrateur : par où commencer?**  
- cours débutant  
**12 avril**  
Webinaire

**Colloque printanier du RGCQ**  
**semaine du 18 avril**  
En personne (Montréal)

**Prévenir les sinistres**  
**30 avril**  
Webinaire



Pour plus de détails, visitez le [www.rgcq.org](http://www.rgcq.org)

**Vous devez  
entreprendre  
des travaux pour  
l'entretien de votre  
copropriété ?**



**RÉSIDENTIEL**



**Protégez votre investissement et exigez  
la garantie **Qualité Rénovation** pour vos  
petits et gros projets de rénos!**

- ✓ Inspections tout au long des rénovations
- ✓ Protection de vos acomptes
- ✓ Couverture d'une partie commune ou privative
- ✓ Protection contre les vices cachés et vices de construction
- ✓ Exécution des travaux en cas de défaut de votre entrepreneur
- ✓ Garantie transférable en cas de revente



1 800 956-7526  
residentiel@acq.org  
acqresidentiel.ca

**Garantir la qualité!**

# PROBLÈME DE FENÊTRE?

L'ALTERNATIVE AU  
REMPACEMENT

LE GROUPE   
FENESTRA

MULTI-RÉSIDENTIEL  
INSTITUTIONNEL  
COMMERCIAL

REMISE À NEUF  
PORTES & FENÊTRES

CALFEUTRAGE

ENVELOPPE DU BÂTIMENT

(514) 993-3333

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