

Vol. 25, n°2 | automne 2024

Condoliation

REVUE DU REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

**Au service
des gestionnaires
et des copropriétaires
depuis 1999**

25
ans
RGCQ

Histoire et moments marquants
Impacts du RGCQ et témoignages
Perspectives de la copropriété

Desjardins

SÉCURITÉ DU BÂTIMENT



Depuis 1957



***Chez Desjardins
Sécurité du Bâtiment,
notre mission est d'assurer
votre protection!***

**SERVICE
24/7**

**ALARME INCENDIE • INTERCOM • GICLEUR
DÉTECTEUR CO² • CONTRÔLE D'ACCÈS • CAMÉRA**

Desjardins Sécurité du Bâtiment
vous offre une vaste gamme de services
pour vous assurer une protection optimale en tout temps.

**Vente et service : 514 768-6315
www.desjardinsalarmes.qc.ca**

Distributeur autorisé



RBQ 2733-8649-71

PRÉFACE

Les gestionnaires de copropriétés : les nouveaux maires du vivre-ensemble

La situation du logement au Québec a radicalement changé depuis 25 ans.

Déjà, il y a 45 ans, le premier ministre de l'époque, René Lévesque, tenait vivement à ce que les Québécois ne soient plus un peuple de locataires, mais qu'ils deviennent plutôt des propriétaires, vivant dans la normalité et sous leur propre toit. Même le grand Félix Leclerc chantait le triste sort de ceux et celles qui devaient toujours dépendre des autres pour se loger convenablement.

Ce que ces deux héros nationaux ne savaient pas est que la situation allait radicalement évoluer, transformant les Québécois en propriétaires de leur toit, mais pour un grand nombre d'entre eux, dans le cadre de copropriétés.

L'image classique du nouveau propriétaire de bungalow en banlieue est désormais désuète. L'accession à la propriété est maintenant possible sous une nouvelle forme : la copropriété.

Cependant, le statut de copropriétaire impose de nouvelles normes et règles de partage pour gérer le vivre-ensemble et l'administration des biens communs à toutes les parties concernées. L'administration des parties communes entraîne également des responsabilités et des obligations légales.

C'est dans ce contexte que des professionnels sont devenus des spécialistes de la (bonne) gestion des copropriétés. On les retrouve entre autres au sein du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec; ils soutiennent les copropriétaires, les administrateurs et les gestionnaires de copropriétés, et assurent une bonne gouvernance de leur immeuble.

Leur rôle d'administrateur s'apparente à celui d'un directeur général d'une petite ou grande ville, chargé d'administrer le bien



par Rémy Trudel

Ex-ministre des Affaires municipales et de l'Habitation

Professeur à l'École nationale d'administration publique (ENAP)

Chroniqueur en gouvernance à Radio-Canada

commun de tous les citoyens, qu'ils soient propriétaires ou locataires. La bonne gestion du parc de logements au Québec est une responsabilité majeure pour assurer la pérennité d'un parc immobilier qui abrite avec un grand nombre de résidents et qui est partagé par un grand nombre de résidents.

L'administration du bien commun dépasse maintenant la simple et lourde responsabilité de la gestion financière. Elle implique également un rôle de conseiller auprès des administrateurs de ces copropriétés. Le vivre-ensemble s'éloigne maintenant de la conception politique de l'inclusivité, qui vise à assurer le respect des droits pour les citoyens aux caractéristiques différentes.

En réalité, les administrateurs de copropriétés et leurs conseillers professionnels sont maintenant responsables de l'application d'un code de bonne conduite qui impose des exigences et des responsabilités à toutes les parties concernées dès le moment où l'on devient occupant d'une copropriété.

L'application d'un tel code suppose aussi que les gouvernements, tant à Québec qu'à Ottawa, prennent en compte les avis et recommandations des administrateurs et des gestionnaires de copropriétés pour que les lois et règlements adoptés permettent une gestion efficace des biens communs.

Les professionnels regroupés au sein du RGCQ sont, en fait, devenus maires de municipalités 2.0 que sont les copropriétés. Les gouvernements ont tout intérêt à les écouter. ■

SOMMAIRE



Le RGCQ
au service de
la copropriété
depuis 25 ans

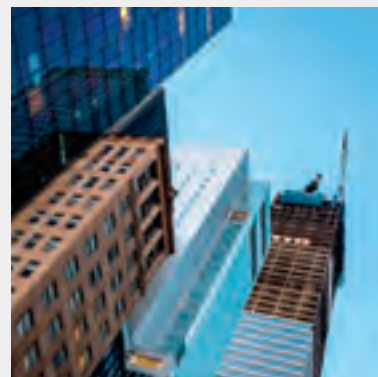
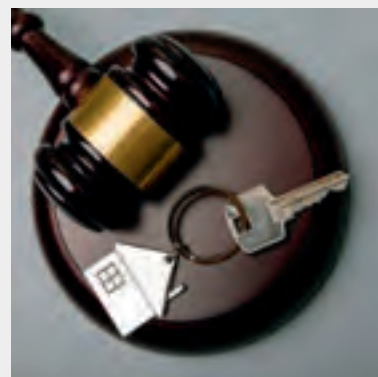
Des réponses
et des outils
pour simplifier
la gestion des
copropriétés
pour les
gestionnaires

Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) œuvre à l'amélioration de la gouvernance dans le domaine de la copropriété en fournissant information et formation aux copropriétaires ainsi qu'aux administrateurs et administratrices de syndicat.

Il soutient une gestion saine, responsable et éthique en copropriété, qu'il s'agisse d'autogestion ou de gestion réalisée par des professionnel.le.s.

Fort de sa réputation, le RGCQ défend les intérêts de ses membres et du public afin de promouvoir les meilleures pratiques et de faire évoluer les règles dans le domaine de la copropriété.

Le RGCQ, c'est la référence en matière de copropriété au Québec pour garantir la pérennité et la qualité de ce mode de vie.



Condoliation

V O L . 2 5 , N ° 2 | a u t o m n e 2 0 2 4

3 PRÉFACE

Les gestionnaires de copropriétés :
les nouveaux maires du vivre-ensemble
par Rémy Trudel

6 LE MOT DE LA RÉDACTION

Un quart de siècle d'engagement
et d'excellence
*par Caroline Martel et Véronique Martel,
corédactrices en chef*

8 GRANDE ENTREVUE : entretien avec l'avocat émérite Yves Joli-Cœur

25 ans de copropriété à travers les yeux
d'un cofondateur du RGCQ

48 UN ANNIVERSAIRE PARTAGÉ Condolegal.com

Les lois, obligations et responsabilités
du monde de la copropriété expliquées

54 Condoliation

De bulletin d'information
à revue spécialisée

32 RGCQ – Chapitre de Québec

Le RGCQ dans la région de Québec :
Une implication exceptionnelle
des syndicats de la capitale à la vie associative
par Michel Paradis, Ad. E.

36 RGCQ – Chapitre de l'Outaouais

L'Outaouais : petite histoire d'un chapitre
qui a su voir grand
par Michel Mancini

40 RGCQ – Chapitre de Montréal

Regarder le chemin parcouru pour mieux
affronter l'avenir, ensemble
par Yves Joli-Cœur, Ad. E.

67 DOSSIER PERSPECTIVE

L'avenir de la copropriété

À quoi ressemblera la copropriété du futur?

68 Retrouver ses racines : le retour aux quartiers de proximité

72 Comprendre l'essence de la copropriété

78 Voir loin : construire (ou rénover) en visant la décarbonation

92 L'avenir s'imaginer au présent

104 INFO-GESTION

Les conseillers bénévoles de la ligne info-gestion offrent
un service essentiel aux membres

106 Le rôle central des conseillères et conseillers info-gestion
au RGCQ

par Maria Bittichesu et Hubert Miron

110 INFO RGCQ

Connaissez-vous tous les avantages offerts aux membres
du RGCQ ?

112 Gouvernance et conseils d'administration

16 RÉTROSPECTIVE

Les grandes réformes de la copropriété marquées du sceau du RGCQ

Une partie prenante à l'évolution
de la copropriété depuis
le premier jour

26 L'histoire du RGCQ

25 ans de leadership dans la gestion
des copropriétés au Québec

57 Témoignages

L'impact du RGCQ selon
d'ancien.ne.s ministres

LE MOT DE LA RÉDACTION

Un quart de siècle d'engagement et d'excellence

À l'image de tout ce que réalise le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ), la production de cette édition anniversaire du *Condoliation* entièrement consacrée aux 25 ans de l'organisme est le résultat d'un travail d'équipe colossal et passionné.



par Véronique Martel
et Caroline Martel
corédactrices et coéditrices en chef

Dans les pages que vous tenez entre vos mains, vous découvrirez les débuts modestes du RGCQ et les ambitions durables de ses fondateurs. Portés par une vision claire axée sur la cohésion et la défense des intérêts de toutes les parties prenantes à la vie en copropriété, ceux-ci ont pris soin d'établir des bases solides, sur lesquelles reposent aujourd'hui la crédibilité et la réputation du RGCQ. Une grande entrevue avec un des cofondateurs et aujourd'hui président du RGCQ, l'avocat émérite Yves Joli-Coeur, dévoile cette histoire passionnante.

Depuis sa création, le RGCQ s'est imposé comme une voix influente et respectée dans la communauté de la copropriété au Québec, grâce à l'engagement de ses bénévoles d'exception. Alors que nous célébrons le 25^e anniversaire de cette organisation emblématique, il est essentiel de rendre hommage à ceux et celles qui ont contribué à son succès et à sa croissance.

La pertinence du RGCQ est reconnue autant dans le milieu de la copropriété que parmi les décideurs politiques. Une ligne du temps dans cette édition met en lumière l'impact concret de l'action du RGCQ, notamment par des réformes et des changements législatifs. La présence active du RGCQ et de ses chapitres auprès des

membres permet une boucle de rétroaction efficace : les besoins des membres sont communiqués aux décideurs politiques tandis que l'organisation répond à ceux-ci par la prestation de services adaptés.

Chaque événement, atelier de formation, publication de guide et campagne de sensibilisation démontre l'engagement du RGCQ envers les copropriétaires et gestionnaires. Ces activités, visant à informer, éduquer et soutenir les membres, sont au cœur de la mission du RGCQ et reflètent ses valeurs fondatrices. À une époque marquée par l'intelligence artificielle, des enjeux sociaux et environnementaux urgents et la complexification de la gestion des copropriétés, une organisation comme le RGCQ, fiable, professionnelle et à échelle humaine, est un atout précieux.

Des membres syndicats de copropriété et corporatifs ainsi que d'anciens et anciennes ministres font part de leurs expériences et témoignent de l'importance du RGCQ dans le paysage québécois - et nous les en remercions chaleureusement. Leurs récits soulignent unanimement l'importance du RGCQ auprès d'eux, mais aussi dans le paysage québécois.

Fêter le RGCQ, c'est fêter l'entrée en scène de la copropriété... côté cour et côté jardin!

Saviez-vous que cet anniversaire est partagé avec la publication du Regroupement, la revue *Condoliation*, et le site de vulgarisation juridique sur la copropriété, *Condolegal.com*?

Au fil des années, le RGCQ s'est adapté aux évolutions du secteur de la copropriété, répondant aux défis croissants et aux besoins changeants de ses membres. Il maintient sa position de chef de file, prêt à relever les défis futurs et à saisir les occasions qui se présentent. Parfois effrayantes, parfois stimulantes, les perspectives sociales, économiques, politiques et environnementales des prochaines décennies auront des conséquences certaines sur la copropriété. Notre dossier sur le sujet explore ces enjeux en donnant la parole à des experts de divers secteurs afin de proposer des pistes de solution porteuses.

Toute l'équipe éditoriale vous remercie de votre fidélité. Notre plus grande fierté est de contribuer à la mission du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec de simplifier la vie des milliers de personnes qui ont choisi cet environnement riche comme milieu de vie ou de travail.

Il ne reste plus qu'à vous souhaiter, et à souhaiter au RGCQ, un très joyeux 25^e anniversaire! 

Assurance Condo

UN PROGRAMME D'ASSURANCE DE COPROPRIÉTÉ EXCLUSIF.

En tant que chef de file en courtage d'assurance condo, **BFL CANADA** offre un programme d'assurance pour les copropriétés conçu pour répondre aux besoins uniques des syndicats de copropriété.

En adhérant à ce programme, vous aurez accès gratuitement à de nombreux services tels que :

- Une assistance et un accompagnement pour les sinistres sous franchise;
- Une optimisation des chances pour le syndicat de recouvrer la franchise auprès de la partie fautive;
- Un suivi de l'évolution du règlement auprès de l'expert en sinistre afin de réduire les délais;
- Un suivi auprès de l'assuré quant à ses droits et ses obligations;
- Un suivi périodique du règlement d'un sinistre avec le représentant du syndicat;
- La participation aux rencontres virtuelles avec les copropriétaires;
- Un programme d'assurance construit spécifiquement pour les syndicats de copropriétés et offrant des couvertures d'assurance uniques et exclusives.

ON VOUS ASSISTE AU-DESSUS ET EN-DESSOUS DE VOTRE FRANCHISE DANS LES RÈGLEMENTS DES SINISTRES.

POUR PLUS D'INFORMATION, COMMUNIQUEZ AVEC :

Patrick Beauvais

Courtier en assurance de dommages

Vice-président, directeur d'unité – Immobilier Québec

T. 514 904-4434 | pbeauvais@bflcanada.ca



25 ans de copropriété à travers les yeux d'un cofondateur du RGCQ

ENTRETIEN AVEC LE PRÉSIDENT ET COFONDATEUR DU RGCQ, L'AVOCAT ÉMÉRITE YVES JOLI-COEUR

Réputé au Québec et en Europe francophone comme un des plus grands experts du droit de la copropriété, M^e Yves Joli-Coeur est une des seules figures du milieu qui soit engagée avec autant d'énergie, de passion et d'éthique auprès du RGCQ depuis sa fondation.

Propos recueillis par **Véronique Martel**

Ayant participé à la création du Regroupement et agissant aujourd'hui comme son président, le parcours bénévole de l'avocat émérite dans un univers en constante évolution le place aux premières loges de cette histoire fascinante. *Condoliation* l'a invité à raconter l'histoire qui constitue les assises solides d'un mouvement qui continuera de prendre de l'ampleur dans l'avenir.

Une structure en constante évolution

Condoliation (CL) : Le RGCQ est né de votre rencontre avec des gestionnaires d'expérience, dont Raymond Ouimet, Jean Caron, Pierre

César et Richard Presseault, et Jan Towarnicki. Que s'est-il passé en 1999 pour que vous décidiez de vous lancer dans ce qui allait devenir la plus importante association du secteur de la copropriété au Québec? Comment et pourquoi le RGCQ a-t-il vu le jour?

M^e Yves Joli-Coeur : Notre motivation était de faire changer, de faire avancer les choses. Nous voulions être un critique constructif envers les défauts du législateur et un allié pour les parties prenantes qui souhaitaient prendre leurs responsabilités à bras-le-corps par souci de professionnalisme, de préservation du patrimoine bâti et de saine



gestion. Il existait malheureusement à l'époque de grandes tensions entre les gestionnaires, les fournisseurs de services et les copropriétaires, sans parler du climat souvent difficile à l'intérieur même des syndicats de copropriété.

Je travaillais comme avocat auprès de ces gestionnaires et on s'est dit « Pourquoi ne pas créer un lieu où, par l'échange, par des conférences, par l'écriture, on pourrait lancer une véritable association qui serait adaptée aux défis de la gestion des immeubles en copropriété? » Donc on avait des gens qui étaient en quête de savoir. On avait des gens qui voulaient aussi un encadrement législatif pour leur profession de gestionnaire. Et on voyait bien également dans ces années-là que notre législation de 1994 n'évoluait pas au rythme des besoins du marché et du milieu. Dès lors, nous nous sommes tournés vers les élus à Québec pour les sensibiliser au besoin d'avoir un cadre législatif beaucoup plus performant.

CL : En 1999, le Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec avait une mission un peu différente de celle d'aujourd'hui. Les premières publications du *Condoliation*, né en même temps que le RGCQ, font état du besoin du milieu des gestionnaires de « se regrouper pour partager expertises et expériences, mais aussi pour acquérir une formation, trouver un support d'appoint, éventuellement former une relève ». C'est au printemps 2005 que le nom devient celui d'aujourd'hui, soit le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec. Comment cette transition s'est-elle effectuée et pourquoi?

M^e Yves Joli-Coeur : Les copropriétaires, comme les gestionnaires, ressentaient un grand besoin de savoir et d'apprendre. Être copropriétaire n'est pas une profession! Le RGCQ a rapidement compris qu'il fallait être présent pour les copropriétaires aussi, car un copropriétaire est un administrateur en devenir et, par la force des choses, un gestionnaire de sa copropriété.

Il était devenu évident que toutes les parties prenantes devaient se retrouver pour travailler ensemble. La grande question était « Comment fédérer des personnes de différents secteurs et de différentes régions? » La réponse se trouvait dans la place centrale à accorder aux valeurs de représentativité, d'ouverture et de dialogue entre tous les métiers et entre toutes les régions du Québec pour une vision plus globale de la copropriété. Encore aujourd'hui, c'est l'ADN du RGCQ.

D'ailleurs, les membres du conseil d'administration viennent de plusieurs branches professionnelles, et le grand succès de cette initiative est de faire briller ceux qui ont des choses à apporter. C'est la crédibilité de l'organisation. Cette contribution passe par *Condoliation*, *Condolegal.com* et la présence de nos membres et collaborateurs sur la scène publique, que ce soit dans les médias, par des conférences ou des contributions à des revues spécialisées.

Le rôle du RGCQ dans l'espace public a toujours été le même, et nous sommes encore fidèles à notre motivation première. Grâce à son indépendance, le RGCQ assume des rôles essentiels de surveillance, prospective et perspective non seulement auprès de ses membres, mais également dans la société et auprès des décideurs.

Les extraits qui suivent s'inspirent de l'entrevue accordée par M^e Yves Joli-Coeur au *Condoliation*.

Découvrez des anecdotes et des secrets bien gardés en écoutant la version intégrale de l'entrevue sur le site web du RGCQ.

<https://rgcq.org/le-rgcq-a-25-ans>

ÉVOLUTION DE LA MISSION ET DU RÔLE DU RGCQ

« Organisme sans but lucratif, le RGCQ a été mis sur pied en 1999 pour faire reconnaître la profession de gestionnaire de copropriété et alerter les intervenants concernés sur l'importance de planifier la phase de restauration de ce patrimoine immobilier dont on chiffre la valeur, uniquement dans la grande région de Montréal, à deux milliards de dollars.

Le RGCQ veut donc, en fait, favoriser une gestion professionnelle des immeubles comptant 20 unités ou plus. Le RGCQ a pour mission la défense des intérêts de ses membres, en cohésion avec ceux des syndicats de copropriété. À cette fin, le RGCQ a établi un code de déontologie visant à assurer l'absence de conflits d'intérêts entre ses membres et ceux des syndicats de copropriété. Ces dispositions rigoureuses ont pour but de garantir le professionnalisme de ses membres. »

- Extrait du *Condoliation*, volume 1, numéro 2 (été 2000)

« La mission du RGCQ est de 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. »

- Extrait du *Condoliation*, volume 6, numéro 1 (printemps 2005)

CL : Cette année, le RGCQ a procédé à une refonte de sa gouvernance pour donner plus de force aux régions par l'intermédiaire des trois chapitres de Montréal, Québec et l'Outaouais. Qu'est-ce qui a motivé cette refonte?

M^e Yves Joli-Coeur : À l'origine, on avait une association essentiellement montréalaise. Mais très rapidement, on a vu des gens de l'extérieur de Montréal s'intéresser au RGCQ.

Dans la région de Québec, une organisation structurée déjà existante militait aussi pour un meilleur encadrement législatif et de la formation. Donc le RGCQ est venu en appui pour les soutenir dans une optique d'accompagnement. En Outaouais, des membres qui participaient déjà aux activités du RGCQ ont décidé de se regrouper pour avoir une plus grande portée dans leur région et pour mieux se mobiliser. Autour des années 2006, 2007, 2008, donc, chaque région apporte déjà une grande richesse à la globalité de l'organisation.

D'abord, le RGCQ a bâti un lien de confiance exceptionnel avec les régions. La réforme de la gouvernance toute récente est venue consolider cette structure où les régions sont libres de leurs activités et portent leur voix. Le RGCQ, au sein duquel les régions sont fortement représentées, coordonne le tout et livre les services de manière uniforme et équitable à l'ensemble des membres.

Les membres au cœur du Regroupement

CL : La manière dont les services sont offerts aux membres a évolué aussi. Les grands rassemblements, les forums, les Journées de la copropriété ont tranquillement fait place à des activités de formation en petit groupe, dans les régions, puis en mode virtuel avec la pandémie. Toujours en lien avec la mission du RGCQ, les priorités historiques en matière de formation continuent de pallier des lacunes d'encadrement du gouvernement. La formation a pris de plus en plus de place ces dernières années parmi les services du RGCQ. Comment cela s'est-il passé au fil du temps et à quels besoins ces formations répondent-elles aujourd'hui? Comment le RGCQ a-t-il commencé à prendre les devants et à innover en la matière?

M^e Yves Joli-Coeur : Avec le temps, c'est vrai qu'une grande part de la crédibilité du RGCQ s'est établie à l'aide des activités et événements. À l'origine, ces événements étaient très locaux, mais la COVID-19 et la technologie ont permis au Regroupement de se tailler une place sur la scène mondiale. Maintenant, des blocs de formation en ligne sont disponibles 24 heures sur 24 sur notre site web.

À l'interne, la formation est le fer de lance du RGCQ. Les besoins du milieu de la copropriété, les grands événements qui le secouent, ainsi que les occasions de collaboration à l'international sont les principaux moteurs de développement de nos formations. Nous avons des formations collégiales, en partenariat avec le Cégep de Saint-Laurent, et universitaires, à l'ESG UQAM, pour se concentrer sur le développement des compétences et la certification des métiers de la gestion de la copropriété. Nous développons en interne, ainsi qu'avec des collaborateurs et partenaires, des formations et des outils de vulgarisation.

À l'international, à la suite de visites de collaborateurs parisiens, une association avec l'École supérieure des professions immobilières (ESPI) a été mise sur pied pour explorer les normes énergétiques appliquées à la copropriété française et discuter de l'état de la réflexion sur la copropriété de façon transatlantique.



UN DUO DOTÉ D'UNE FIABILITÉ INCOMPARABLE

Développés pour les copropriétés, NOWA 4S et le service PRÉSENCE permettent une gestion de comptes multicouche. Une gestion globale du bâtiment est accordée aux syndicats, tandis que les propriétaires ont un accès limité à leur système.

Détection de l'eau ultrarapide

Connexion hybride wifi et cellulaire LTE

Application mobile et web simple

Synchronisation en temps réel

Cybersécuritaire

Soutien d'urgence 24/7



**DEMANDEZ
UNE PRÉSENTATION
POUR VOTRE SYNDICAT
DE COPROPRIÉTÉ.**

1-877-287-7777 | nowa4s.com

CERTIFIÉ
 PREVCAN

Pour qu'il soit reconnu par la majorité des assureurs,
choisissez un produit certifié PREVCAN.

NOWA
PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU

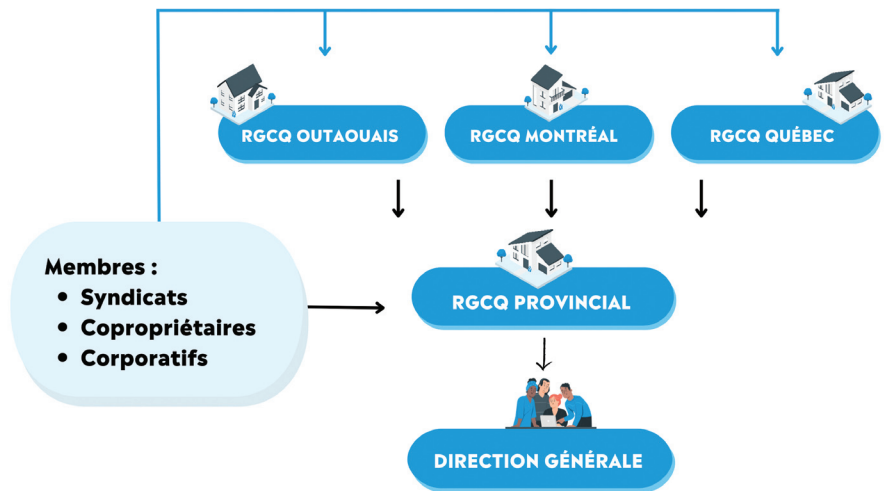
En avril 2023, quand la catastrophe des vices de construction des copropriétés du Faubourg Boisi-briand a été révélée au public, il est devenu important de relancer la discussion sur les copropriétés dégradées et les formations sur les inspections préachat, le carnet d'entretien, le fonds de prévoyance, le fonds d'autoassurance et la bonne conduite des travaux de rénovation. L'actualité regorge malheureusement d'exemples appelant à une meilleure compréhension des enjeux spécifiques aux copropriétés, aux copropriétaires et aux gestionnaires.

En outre, les services sont de plus en plus personnalisés, et le RGCQ est fier de compter sur une équipe de conseillers et de conseillères d'expérience et de cœur – que nos membres sont nombreux à considérer comme notre plus grande richesse.

Des avancées majeures

CL : Vous avez parlé des priorités internes de renforcement des capacités et de l'accès à l'information. Quand le RGCQ se tourne vers l'espace public, à l'externe, quelles sont ses priorités?

M^e Yves Joli-Coeur : Les enjeux historiques du RGCQ n'ont malheureusement pas encore tous été réglés. Par exemple, depuis sa création, le RGCQ réclame l'encadrement réglementaire et la formation professionnelle des gestionnaires de copropriété – ce que le gouvernement n'a pas encore fait. Cette lacune, le RGCQ s'efforce de la combler par la formation et l'information : partenariat avec des institutions volontaires pour offrir des cours collégiaux et universitaires, partenariats avec d'autres professionnels de l'habitation, codes de déontologie, formation continue, publication de



guides et d'ouvrages de référence, etc. La créativité du RGCQ est immense, et la réponse des parties prenantes est rassurante quant à l'urgence d'agir sur ce dossier.

Interpeller les décideurs politiques est un des moyens d'action. Le RGCQ répond aussi toujours présent quand les décideurs viennent vers lui pour nourrir les réflexions publiques et les textes législatifs ou réglementaires en matière de copropriété et de logement collectif. Une des premières interventions du RGCQ auprès du gouvernement du Québec portait d'ailleurs sur le programme de maintien à domicile des copropriétaires de 70 ans ou plus. C'était en 2005!

CL : Ce rôle de critique constructif et de guide auprès du gouvernement, de manière neutre, indépendante et avisée, est devenu essentiel dans le paysage québécois. Quelles sont les grandes avancées et les grandes réalisations dont le RGCQ est le plus fier après 25 ans d'engagement?

M^e Yves Joli-Coeur : En 2009, un grand chantier s'ouvrait enfin avec la mise sur pied du Groupe de travail sur la copropriété. La ministre de la Justice de l'époque, Kathleen Weil, mandatait la Chambre des notaires du Québec et d'autres juridiques québécois spécialisés en copropriété pour lancer une réflexion et proposer des pistes de solution sur la façon de faire évoluer notre législation. La notaire émérite Christine Gagnon, alors membre de la Chambre des notaires, a fait appel entre autres à notre collègue au RGCQ, M^e Michel Paradis.

C'est par la suite que Jean-Marc Fournier, qui avait pris la relève à la Justice, a souhaité aller de l'avant avec ce rapport en formulant la recommandation de mettre sur pied une consultation publique. Est créé le Comité consultatif sur la copropriété, dont j'ai été partie prenante, avec le mandat d'aller à la rencontre des Québécois et de les écouter sur le besoin de faire évoluer la législation en matière de copropriété.

Des audiences à Montréal et à Québec ont permis de recueillir les commentaires et les témoignages du grand public qui disaient, somme toute, que la loi est trop statique, qu'elle doit évoluer en matière de fonds de prévoyance, de prévision des travaux majeurs, de majorités en assemblée, entre autres. Le rapport final du Comité consultatif constitue l'assise des projets de loi 141 en 2018 et 16 en 2019. Le rôle actif du RGCQ au cœur des différents comités et groupes de travail a donné des résultats concrets.



AVOCATS LAWYERS

Des avocats qui font la différence
avec une expertise confirmée



M^e Yves Papineau



M^e Olivier Charbonneau



M^e Philippe Gagnon-Marin



M^e Maxime Laflamme-Leblond



M^e Karl Michel



M^e Patrick Cooper

Notre équipe saura vous accompagner et répondre
à tous vos besoins en matière de copropriété

Consultation et formation | Médiation et arbitrage | Représentation devant les tribunaux
Présidence d'assemblées | Recouvrement de charges communes
Modification de la déclaration de copropriété | Assemblées de transition



(514) 842-8891



<https://www.ljt.ca>



ljtavocats



LJT Avocats Lawyers



NOTRE CABINET SE SPÉCIALISE EN PRÉVENTION ET RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS EN COPROPRIÉTÉ DIVISE ET INDIVISE

Les besoins de nos clients sont au cœur de nos préoccupations, et nous offrons 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, à des prix plus que concurrentiels.

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

CONSEILS ET AVIS
JURIDIQUES

MÉDIATION
ET ARBITRAGE

CHARGES
COMMUNES

REPRÉSENTATION

FORMATION
ADAPTÉE
À VOS BESOINS

DERRIÈRE
TOUT CONFLIT,
IL Y A D'ABORD
ET AVANT TOUT
DES INDIVIDUS
QUI SE CÔTOIENT
AU QUOTIDIEN

Chianetta
Avocats | DROIT, MÉDIATION ET
ARBITRAGE EN COPROPRIÉTÉ

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

T. 514 281.5100 | F 514 788. 0975
info@calegal.ca | www.calegal.ca

Rétrospective

GRANDE ENTREVUE

Puis en 2019, nous avons témoigné en commission parlementaire sur le projet de loi 16 et avons fait des suggestions, qui ont été d'ailleurs été en grande partie retenues par le gouvernement, notamment en ce qui a trait à l'article 1039 du *Code civil du Québec*, qui précise que le syndicat *doit* faire des travaux pour assurer la pérennité d'un bâtiment.

Le rôle proactif du RGCQ a toujours été d'intérêt pour le gouvernement, qui nous consulte sur le cadre réglementaire et législatif, puisqu'il est reconnu par le gouvernement du Québec que le RGCQ a un savoir très important en matière de copropriété.

Que nous réservent les 25 prochaines années?

CL : Pour le prochain quart de siècle, que voyez-vous comme les plus grands changements qui affecteront, d'une manière positive ou négative, le monde de l'habitation, en particulier le modèle collectif qu'est la copropriété? Comment celle-ci sera-t-elle appelée à évoluer?

M^e Yves Joli-Cœur : La densification intelligente et responsable est la clé. Il faudra s'assurer de faire de la copropriété pour les bonnes raisons et de faire évoluer les modèles juridique, économique et social. La copropriété n'est pas qu'un bâtiment, c'est ce qu'il y a autour. Le « CO » de la copropriété est fondamental; c'est le même « CO » que dans « collectif » et « communauté ».

L'accent devra être mis sur le sentiment de fierté de son logis collectif, sur le bien-vivre ensemble et sur le sentiment d'appartenance au bâtiment et aux gens qui y habitent. Il faut remettre au cœur des communautés les gens et leurs besoins et renforcer les liens de proximité, autant entre les gens qu'avec tous les acteurs de leur communauté. Il va cependant falloir qu'un gouvernement en fasse sa priorité!

CL : En terminant, quels seraient vos souhaits ou votre vision pour le RGCQ de 2049? Qu'aura accompli le Regroupement dans 25 ans?

M^e Yves Joli-Cœur : Les enjeux que l'on vient de discuter sont complexes et sensibles, car ils interpellent une panoplie d'acteurs qui se considèrent plus souvent comme des adversaires que comme des alliés : groupes citoyens, municipalités, entrepreneurs privés, groupes environnementaux, ordres professionnels et... gouvernement. Quant au RGCQ, il continuera de jouer son rôle rassembleur et de proposer une vision périphérique du logis collectif, pour créer des milieux de vie sains, harmonieux et dynamiques pour toutes et tous. □



RÉTROSPECTIVE

Une partie prenante à l'évolution de la copropriété depuis le premier jour

LES GRANDES RÉFORMES DE LA COPROPRIÉTÉ MARQUÉES DU SCEAU DU RGCQ

La copropriété au Québec connaît une évolution marquée depuis son introduction dans le *Code civil du Bas-Canada* en 1969. Depuis 1994, les réformes législatives visent à renforcer la gouvernance, la transparence et la protection des copropriétaires, avec un impact considérable sur la gestion quotidienne des immeubles en copropriété.

Les gouvernements, les priorités et les tendances changent au cours de ces décennies. Le RGCQ, lui, s'inscrit dans la continuité et la cohérence auprès des décideurs et de ses membres depuis le jour de sa fondation.

La copropriété au Québec est formellement introduite dans le *Code civil du Bas-Canada* en 1969, marquant le début de la législation officielle régissant la copropriété. Cette législation permet aux propriétaires de posséder individuellement des unités tout en partageant des parties communes, créant ainsi une nouvelle forme d'habitat collectif, conciliant propriété individuelle et gestion collective des biens immobiliers. Cette réforme initiale pose les bases d'un cadre juridique flexible, mais robuste, adapté aux réalités d'un habitat collectif en croissance.

LES RÉFORMES MAJEURES DU CODE CIVIL DES ANNÉES 1990 ET 2000

Grâce aux premières réformes majeures, celles de 1994 et de 2002, le cadre législatif et réglementaire des copropriétés est substantiellement modernisé. Ces réformes visent à améliorer la gestion des copropriétés, à renforcer la protection des copropriétaires et à s'adapter aux réalités changeantes du marché immobilier.

Si ces nouvelles dispositions apportent des réponses attendues à des questions longtemps débattues, tout en résolvant certains problèmes antérieurs, elles suscitent également de nouvelles interrogations, souvent en raison de l'imprécision de leur rédaction, des évolutions pratiques imprévues par le législateur ou des contextes nouveaux.

1994 : Une révolution dans la gestion des copropriétés

La réforme de 1991, adoptée par l'Assemblée nationale et entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1994, marque un tournant décisif. Ce projet de loi n° 125, dirigé par le ministre Gil Rémillard, introduit une véritable révolution : la création formelle des syndicats de copropriété qui permet une gestion plus structurée et organisée des immeubles en copropriété. Cette réforme instaure également des règles plus rigoureuses concernant les assurances, renforçant ainsi la protection des copropriétaires, et clarifie les responsabilités des copropriétaires et des syndicats, établissant des règles strictes sur la gestion des parties communes et la constitution de fonds de prévoyance.

Somme toute, cette réforme vise à garantir la durabilité des immeubles et à prévenir les litiges potentiels entre propriétaires. Les modifications clés incluent :

1. Introduction du nouveau Code civil du Québec : Le *Code civil du Bas-Canada* et le *Code civil du Québec* (LQ 1980, c. 39) sont remplacés le 1^{er} janvier 1994 par le *Code civil du Québec* (RLRQ, c. C-1991), intégrant de nouvelles dispositions concernant la copropriété divise.

2. Structure de la copropriété : La réforme précise la structure et le fonctionnement des copropriétés, y compris les responsabilités des conseils d'administration et des syndicats de copropriété.

3. Définition des parties privatives et communes : Une distinction claire entre les unités individuelles (parties privatives) et les espaces partagés (parties communes) est renforcée.

1969

28 NOVEMBRE
**Création officielle
de la copropriété
divise au Québec**

1973

1^{er} MARS
**Les premiers condos
de Québec accueillent
leurs habitants.**

Le projet Louisbourg notamment, situé dans le quartier Montcalm, proposait alors des copropriétés à des prix variant entre 22 000 \$ et 37 000 \$. Cette date marque le début de l'ère des condominiums dans la Capitale nationale.

1994

1^{er} JANVIER
**Réforme du Code civil
du Québec de 1991
(projet de loi n° 125) :
entrée en vigueur**

1999

Création du RGCQ

**Préparation au bogue
de l'an 2000**

À la demande du gouvernement fédéral, le RGCQ organise des conférences et rencontres d'information pour préparer les administrateurs et gestionnaires de copropriétés à affronter les déboires attendus résultant du bogue de l'an 2000 : pannes d'ascenseur, portes bloquées, systèmes d'alarme déréglés, etc.

**Création du site
Condolegal.com**

2002

13 JUIN
**Modification du Code civil
du Québec de 2002 (projet
de loi n° 50) : sanction**

L'article 1069 de la section IV du *Code civil du Québec*, portant sur les droits et obligations des copropriétaires, est modifié.

4. Gestion des parties communes : Les règles concernant l'entretien et la gestion des parties communes sont renforcées, avec des obligations claires pour les syndicats de copropriété.

5. Assemblées des copropriétaires : Les règles concernant la tenue des assemblées générales des copropriétaires sont précisées, incluant les procédures de vote et les pouvoirs du syndicat de copropriété.

6. Fonds de prévoyance : L'obligation de constituer un fonds de prévoyance pour couvrir les dépenses futures liées à l'entretien, aux réparations et aux remplacements majeurs des parties communes est instituée, garantissant ainsi la pérennité des immeubles en copropriété; on constatera toutefois par la suite que le minimum de cotisation (5 % du budget annuel) à ce fonds s'avérait nettement insuffisant.

L'ÉVOLUTION POST-1994 : ADAPTATION ET MODERNISATION CONTINUES

Depuis 1994, le droit de la copropriété divise poursuit son évolution, non seulement par des modifications législatives précises, mais surtout grâce aux interprétations des tribunaux et aux nombreuses publications spécialisées. Les praticiens du droit jouent également un rôle de premier plan en développant des structures juridiques innovantes pour répondre aux exigences complexes de la pratique. Ces décisions judiciaires et analyses doctrinales façonnent le cadre juridique actuel de la copropriété divise.

Les changements des années 2000, notamment la réforme de 2002, apportent des ajustements supplémentaires visant à clarifier certaines ambiguïtés et à améliorer la régulation des pratiques en copropriété. Ces réformes permettent de régler de nouveaux problèmes et de consolider les avancées précédentes : renforcer la transparence, améliorer la gestion des assemblées générales et préciser les règlements de copropriété.

• **Amélioration de la transparence :** Les obligations d'information et de transparence pour les copropriétaires et les acheteurs potentiels sont renforcées.

• **Règlements de copropriété :** Des modifications sont apportées aux règlements de copropriété pour améliorer la gestion des immeubles et protéger les droits des copropriétaires.

• **Procédures judiciaires :** Les procédures pour résoudre les litiges entre copropriétaires et syndicats de copropriété sont clarifiées et simplifiées.

Ces ajustements introduisent également des obligations accrues en matière d'entretien des immeubles et de gestion financière, consolidant ainsi la protection des intérêts des copropriétaires.

2008

28 NOVEMBRE
Fondation des chapitres de Québec et de l'Outaouais et naissance du RGQC provincial

Première refonte organisationnelle, qui ajoute une entité provinciale pour mieux structurer les activités sur l'ensemble du territoire.

2009

10^e anniversaire du RGQC

Un nouveau service est offert aux membres : une consultation juridique gratuite par année.

Création du Groupe de travail sur la copropriété

2010

16 FÉVRIER
Groupe de travail sur la copropriété : dépôt du mémoire du RGQC

2 DÉCEMBRE
Projet de loi n° 122 sur la modernisation des normes de sécurité des bâtiments : sanction

2011

MARS
Groupe de travail sur la copropriété : dépôt du rapport final

2012

19 FÉVRIER
Création du Comité consultatif sur la copropriété
L'article 1069 de la section IV du *Code civil du Québec*, portant sur les droits et obligations des copropriétaires, est modifié.

15 ET 16 MARS (QUÉBEC), 30 MARS ET 13 AVRIL (MONTRÉAL)
Comité consultatif sur la copropriété : Journées de consultation sur la copropriété et Forum sur la copropriété

Projet de loi n° 122 sur la modernisation des normes de sécurité des bâtiments : entrée en vigueur

7 NOVEMBRE
Comité consultatif sur la copropriété : dépôt du rapport final

2011-2014 : UNE PÉRIODE DE TRANSFORMATION

Ces années sont marquées par une série de réformes visant à améliorer la transparence et la sécurité pour les propriétaires de copropriétés. Le RGCQ joue un rôle central dans ces évolutions, notamment en 2010 avec la publication d'un mémoire révélant les dysfonctionnements vécus au sein de la copropriété québécoise. Ce document est remis à l'ex-ministre de la Justice, Kathleen Weil, et contribue à l'avènement d'une réforme législative majeure de la copropriété. En 2012, l'Ordre des administrateurs agréés du Québec (Ordre des ADMA) recommande cette professionnalisation dans un mémoire remis au Comité consultatif sur la copropriété, dont M^e Yves Joli-Coeur est membre. Ce comité, créé en réponse aux dysfonctionnements révélés dans un rapport du ministère de la Justice du Québec, propose des solutions pour améliorer le cadre législatif de la copropriété.

Le mémoire du RGCQ soumis au ministère de la Justice en 2012 est une voix influente dans la révision des plans de garantie obligatoires pour les bâtiments résidentiels neufs. Ces plans offrent une protection aux acheteurs de condos, assurant une réponse adéquate aux problèmes de construction. L'annonce de la création d'un administrateur unique pour ces plans à partir de 2015 est accueillie favorablement par le RGCQ.

2009 : Création du Groupe de travail sur la copropriété

En 2009, la ministre de la Justice, Kathleen Weil, met sur pieds le Groupe de travail sur la copropriété. Sous la direction de la notaire émérite Christine Gagnon, ce comité non décisionnel est composé de juristes spécialisés en droit de la copropriété et de plusieurs autres acteurs clés du milieu dont l'avocat émérite Michel Paradis, président du chapitre de Québec du RGCQ, et l'avocat émérite, M^e Yves Papineau, membre du conseil d'administration du RGCQ région de Montréal. Le groupe a pour mission d'identifier les lacunes de la législation actuelle en matière de copropriété et de proposer des solutions législatives pour les combler. Leur travail a abouti à la production d'un rapport au printemps 2011.

2011 : Dépôt du rapport du Groupe de travail sur la copropriété

En mars 2011, le Groupe de travail sur la copropriété dépose un rapport crucial. Ce document révèle les dysfonctionnements dans la gestion des copropriétés, mettant en lumière la nécessité (devenue urgente) d'une réforme.

2012 : Création du Comité consultatif sur la copropriété

À la suite du dépôt du rapport en 2011, le Comité consultatif sur la copropriété est créé par la Chambre des notaires du Québec avec la collaboration du ministre de la Justice, Jean-Marc Fournier. La co-présidente M^e Christine Gagnon fait appel à des sommités dont M^e Yves Joli-Coeur (représentant le RGCQ) et M^e Michel Paradis (représentant le Barreau du Québec). Ce comité joue un rôle essentiel dans la conception des politiques de copropriété au Québec, marquant une nouvelle ère dans la gestion des copropriétés.

2014

Réforme du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs

2015

25 NOVEMBRE
Projet de loi n° 44, Loi visant à renforcer la lutte contre le tabagisme : sanction

Le RGCQ dépose un mémoire en commission parlementaire et propose plusieurs amendements (retenus), dont l'interdiction de fumer dans les parties communes des copropriétés de toutes tailles et le droit des syndicats de bannir l'usage du tabac dans les parties privatives intérieures.

2016

Lancement de l'événement « La rentrée de la copropriété »

2017

28 FÉVRIER
Deuxième Groupe de travail sur la copropriété : dépôt du rapport final

14 JUILLET AU 29 AOÛT
Projet de loi n° 150 : consultation publique sur les assurances en matière de copropriété

31 OCTOBRE
Projet de loi n° 150 modifiant diverses dispositions en matière d'assurances de dommages et d'assurance de copropriété : dépôt
Le PL 150, qui modifie également diverses dispositions législatives, sera intégré au projet loi 141.

2012 : Les Journées de consultation sur la copropriété

Le 19 février 2012, le ministre québécois de la Justice, Jean-Marc Fournier, lance les Journées de consultation sur la copropriété. Organisées par le RGCQ à Montréal et à Québec, ces journées permettent d'entendre le grand public et de recueillir des commentaires précieux de participants et de citoyens, en français et en anglais.

2012 : Présentation du rapport final du Comité consultatif sur la copropriété

Le 7 novembre 2012, le rapport final du Comité consultatif sur la copropriété est présenté au ministre de la Justice, Bertrand St-Arnaud, et au conseil d'administration de la Chambre des notaires du Québec. Celui-ci sert de fondement aux modifications législatives en matière de copropriété introduites par le projet de loi 141 en 2018 et le projet de loi 16 en 2019. Une version résumée de ce rapport est rendue publique en janvier 2013.

2012 : Modernisation des normes de sécurité des bâtiments

La même année et en parallèle, le projet de loi n°122 sur la modernisation des normes de sécurité des bâtiments entre en vigueur.

2014 : Réforme du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs

En 2014, le RGCQ participe à la réforme en profondeur du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). Cette réforme conduit à la création d'un comité d'experts

qui mène une étude sur le fonds de prévoyance standardisée, qui conduit à l'implantation d'un programme d'agrément sur les études du fonds de prévoyance en 2015.

Par son lobbying, ses consultations et ses mémoires, le RGCQ contribue à façonner les lois et les règlements qui régissent aujourd'hui la copropriété au Québec. Son implication dans cette réforme en 2014 et la création d'un programme d'agrément sur les études du fonds de prévoyance en 2015 sont des exemples concrets de son impact.

LA LOI 122 : UNE RÉFORME ESSENTIELLE POUR LA SÉCURITÉ ET L'ENTRETIEN DES IMMEUBLES (2012)

Présentée en 2010 par la ministre du Travail, Lise Thériault, la Loi 122, *Loi sur le bâtiment concernant principalement la modernisation des normes de sécurité*, vise principalement à moderniser les normes de sécurité des bâtiments au Québec. Cette réforme marque un tournant important dans la surveillance et l'entretien des immeubles, assurant ainsi la sécurité du public et la préservation du patrimoine immobilier.

Cette loi oblige notamment l'inspection des façades de tous les bâtiments de cinq étages ou plus (hors-sol), ainsi que des stationnements étagés, pour assurer qu'ils ne présentent pas de conditions dangereuses compromettant la sécurité du public. Cette loi permet la création et la mise à jour continue d'un registre du bâtiment, contribuant ainsi à une gestion plus sécurisée et efficace du parc immobilier québécois.

2018

12 JUIN

Projet de loi n° 150 modifiant diverses dispositions en matière d'assurances de dommages et d'assurance de copropriété : sanction

13 JUIN

Projet de loi n° 141 sur les assurances en copropriété : sanction

Création de la trousse d'outils réservée aux membres du RGCQ, incluant plusieurs documents modèles destinés à la gestion des affaires courantes du CA d'une copropriété

2019

20^e anniversaire du RGCQ

Pour l'occasion, le RGCQ se dote d'un nouveau logo!

8 MARS

Projet de loi n° 16 sur l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise : le RGCQ en commission parlementaire à l'Assemblée nationale

28 NOVEMBRE

Les 50 ans de la copropriété

11 DÉCEMBRE

Projet de loi n° 16 sur l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise : sanction

2020

11 MARS

Déclenchement de la pandémie de COVID-19

2 AVRIL

Condolegal.com diffuse sa première web radio

1. Surveillance accrue et inspections régulières : L'établissement de règles et de normes d'inspection rigoureuses constitue une mesure fondamentale de la Loi 122. Ces inspections régulières se veulent garantes non seulement de la sécurité physique des habitants, mais également de leur sécurité financière. La mise en place d'un programme d'entretien préventif représente une avancée majeure pour l'établissement de fonds de prévoyance et de plans pluriannuels de travaux.

2. Registre et carnet d'entretien : Tenue systématique de registres et d'un carnet d'entretien des copropriétés, outils résultant de l'inspection des bâtiments. Le registre détaillé de l'immeuble doit être tenu à jour en tout temps et accessible sur demande. Le carnet d'entretien est désormais reconnu par le gouvernement comme un outil crucial pour la gestion patrimoniale des immeubles; il répertorie les différents contrats d'entretien, de garantie et d'assurance.

3. Inspections obligatoires des façades et des stationnements étagés : Obligatoires pour les propriétaires de bâtiments de plus de cinq étages hors-sol, tous les cinq ans, réalisées par des architectes pour les façades et par des ingénieurs pour les stationnements étagés. La première inspection doit avoir lieu au plus tard au dixième anniversaire de la construction du bâtiment.

Application à toutes les copropriétés

Le RGCQ soutient alors que les propositions de la Loi 122 doivent s'appliquer à tous les immeubles du parc immobilier de la copropriété, qu'il s'agisse de petites, moyennes ou grandes copropriétés. La mise en place d'un programme d'entretien préventif, comme proposé par la loi, représente une avancée majeure pour l'établissement de fonds de prévoyance et de plans pluriannuels de travaux. En instaurant un suivi systématique et des inspections régulières, le gouvernement québécois fait preuve d'innovation et de leadership en matière de gestion immobilière.

2017-2020 : LA MODERNISATION DE LA GESTION DES ASSURANCES

La Loi 150 : premier pas dans la bonne direction

La Loi 150 est le résultat d'un travail de longue haleine du gouvernement en collaboration avec le deuxième Groupe de travail sur la copropriété, composé de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), du Bureau d'assurance du Canada (BAC), de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ), de la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ), de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) et du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ).

En 2017, les recommandations du Groupe de travail incluent : une réforme majeure de la copropriété à élaborer dans son entièreté puis à mettre en application de manière progressive afin de sensibiliser les copropriétaires aux changements à venir et de leur permettre de s'y préparer adéquatement;

2021	2022	2023	2024
9 DÉCEMBRE Projet de loi n° 103 sur l'allègement du fardeau administratif : sanction La loi permet aux syndicats de copropriété d'un immeuble détenu en copropriété divisée et aux coopératives de tenir des assemblées par des moyens technologiques et permet le vote par de tels moyens.	1^{er} JUIN Projet de loi n° 96, Loi sur la langue officielle et commune du Québec, le français : sanction 22 SEPTEMBRE Projet de loi n° 25 sur la protection des données personnelles : entrée en vigueur des premières dispositions	SEPTEMBRE Lancement de certification en gestion de la copropriété divisée en partenariat avec l'ESG UQAM 15 MARS Projet de loi n° 8, Loi visant à améliorer l'efficacité et l'accessibilité de la justice, notamment en favorisant la médiation et l'arbitrage et en simplifiant la procédure civile à la Cour du Québec : sanction	21 FÉVRIER Projet de loi n° 31 modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation : sanction 27 MARS Projet de loi n° 41 sur la performance environnementale des bâtiments : sanction AOÛT Réforme de la gouvernance SEPTEMBRE 25^e anniversaire du RGCQ! Le RGCQ se dote d'un nouveau site web, doublé d'une plateforme interactive pour les membres.

Célébrons 25 ans d'excellence en gestion de copropriété

À l'occasion du 25^e anniversaire du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ), Dunton Rainville est fier de souligner cet événement significatif. Nous exprimons notre profonde reconnaissance pour le leadership visionnaire de notre associé, M^e Yves Joli-Cœur, et de l'équipe du RGCQ, dont le travail rigoureux et dévoué a largement contribué au succès de la copropriété au Québec.

M^e Jean-Jacques Rainville,
président du conseil
de direction



Depuis 25 ans, le RGCQ a su marquer le monde de la copropriété par ses diverses initiatives visant un modèle de gestion exemplaire.

Un grand merci à tous ceux qui ont contribué à cette réussite collective.

M^e Yves Joli-Cœur,
avocat émérite



Marie-Claude Leblanc



Alex Laplante



Émilie Paquin



Véronique Hains



Alexandre Fournier



Alain Longval



Alain Chevrier



Raphaëlle Lévesque



Selma Sbeiti

DUNTON RAINVILLE se distingue par sa capacité à offrir des solutions sur mesure répondant aux besoins spécifiques des syndicats des copropriétaires et des différents acteurs du secteur.

DUNTON RAINVILLE

AVOCATS et NOTAIRES

LA **FORCE** D'UNE **PASSION**

duntonrainville.com

davantage de formation et d'encadrement des administrateurs de la part du gouvernement; l'obligation des syndicats de produire une étude de fonds de prévoyance et un carnet d'entretien; des normes plus flexibles pour permettre aux petites copropriétés de s'adapter aux obligations. Ces recommandations trouvent encore écho dans les projets de loi aujourd'hui! En matière de copropriété, la Loi 150 pose trois obligations principales.

1. Valeur de reconstruction : Le terme « valeur à neuf » est remplacé par « valeur de reconstruction » de l'immeuble, dont la valeur est déterminée par la description des parties privatives et une évaluation obligatoirement réalisées tous les cinq ans.

2. Assurance responsabilité civile obligatoire : Les copropriétaires et les administrateurs sont dorénavant tenus de détenir une assurance responsabilité civile.

3. Création d'un fonds d'autoassurance et franchises raisonnables : Le fonds d'autoassurance est destiné à couvrir le montant de la franchise d'assurance lors des réclamations, entre autres pour les situations d'où l'assurance du syndicat est dite « de première ligne ». Les franchises doivent être « raisonnables » et le gouvernement peut en établir les conditions par voie réglementaire afin d'éviter les abus de compagnies d'assurances.

La Loi 141 sur les assurances en copropriété

Sanctionné en 2019, la Loi 141 marque une étape importante en introduisant plusieurs mesures clés destinées à améliorer la gestion des risques et des assurances dans les syndicats de copropriété.

1. Description des parties privatives : Cette fiche technique représentant une « unité de référence » permet à l'assureur du syndicat de copropriété de couvrir les dommages en cas de sinistres selon celle-ci, et non selon les améliorations qui auraient pu être apportées par les copropriétaires.

2. Assurance des parties communes : Les syndicats ont l'obligation de souscrire une assurance couvrant les parties communes contre les risques usuels. Cette mesure vise à garantir que les parties communes de l'immeuble sont protégées en cas de sinistre, assurant ainsi une gestion plus efficace des risques pour tous les copropriétaires.

3. Création d'un fonds de prévention : Une autre innovation est l'introduction du fonds de prévention des sinistres. Chaque copropriétaire doit désormais contribuer à ce fonds, qui est destiné à couvrir les franchises d'assurance en cas de sinistre. Ce fonds permet de disposer d'une réserve financière expressément pour gérer les éventuelles franchises et réduire les impacts financiers sur les copropriétaires.

Par ailleurs, intégrer le projet de loi 150 au projet de loi 141 a été une des conclusions les plus importantes à l'issue des travaux en commission parlementaire, posant la première pierre pavant la voie à une réforme de la copropriété longuement attendue. Cette réforme devait se concrétiser par le projet de loi omnibus 401 de la ministre Lise Thériault, mort au feuillet avec l'élection de 2018 ayant porté la Coalition avenir Québec au pouvoir; le projet de loi 16 en fut le produit.

En résumé, la Loi 141 apporte des changements déterminants dans la gestion des assurances en copropriété, visant à renforcer la protection des parties communes et à garantir une gestion plus rigoureuse des risques et des finances associées. Le RGCQ y constate toutefois certaines failles dans les dispositions relatives à la responsabilité des sinistres couverts par les assurances.

Le projet de loi 41 : un changement majeur pour les copropriétaires

Le 17 mars 2020, le projet de loi 41 a été adopté, apportant des précisions importantes au projet de loi 141.

1. Rétablissement du fardeau de la preuve : Le projet de loi 41 visait à corriger cette situation. L'expression « par sa faute », soit celle du copropriétaire, inscrite à l'article 1074.2 de la Loi 141 avait été mal interprétée par certaines compagnies d'assurances, selon plusieurs juristes en droit de la copropriété. Cette modification rétablit le fardeau de la preuve sur un copropriétaire en cas de sinistre provenant de son unité et assure que le syndicat peut recouvrer le montant de la franchise auprès de l'assureur en responsabilité civile du copropriétaire.

2. Description des parties privatives : Les nouvelles dispositions précisent que la description doit être adoptée en assemblée par « des copropriétaires, représentant plus de la moitié des voix des copropriétaires, présents ou représentés. »

L'ADOPTION DE LA LOI 16 (2019)

La réforme législative sur la copropriété, initiée par le projet de loi 16 en 2019 et reprenant la majorité des recommandations du Groupe de travail sur la copropriété, vise à pérenniser le parc immobilier en copropriété, à favoriser l'équité intergénérationnelle et à assurer la transparence. Celui-ci représente une avancée considérable dans l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise. Dans le contexte d'un parc de copropriétés vieillissant et dont l'âge moyen est de 30 ans, la *Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Régie du logement, la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal* améliore en profondeur la gestion et la protection des copropriétaires au Québec, en modernisant davantage le cadre législatif de la copropriété.

L'un des piliers de cette loi est la réforme de la Régie du bâtiment du Québec. Cette réforme vise à encadrer les inspections en bâtiment en introduisant de nouveaux pouvoirs réglementaires. Elle donne également à la Régie le pouvoir d'ordonner la suspension des travaux de construction si l'exécutant n'est pas titulaire de la licence appropriée.

En ce qui concerne la copropriété divise, le projet de loi modifie le *Code civil* pour imposer au syndicat de copropriété des obligations supplémentaires, notamment la tenue d'un carnet d'entretien de l'immeuble et l'obtention d'une étude du fonds de prévoyance. Par ailleurs, le projet de loi propose de renommer la Régie du logement en Tribunal administratif du logement, tout en modifiant certaines règles de procédure pour améliorer l'efficacité et l'équité du système de logement au Québec.

1. Inspection obligatoire des bâtiments : Obligation d'inspection des bâtiments de plus de cinq étages ou de plus de 20 ans par des experts qualifiés pour assurer la sécurité et l'entretien adéquats des immeubles en copropriété.

2. Gestion des copropriétés : Renforcement des exigences en matière de gestion et de gouvernance des syndicats de copropriété, incluant des formations obligatoires pour les administrateurs de syndicats.

3. Plan de gestion de l'entretien : Obligation pour les syndicats de copropriété de mettre en place un plan de gestion de l'entretien des parties communes, assurant un entretien proactif et planifié.

En 2024, plusieurs des dispositions ne sont toutefois toujours pas entrées en vigueur, puisque les règlements d'application n'ont pas encore



été adoptés par le gouvernement - et se font attendre avec impatience ; le RGCQ relance sans cesse le gouvernement quant à l'importance d'adopter ces règlements, assurant la pleine exécution des dispositions du projet de loi 16.

COVID-19 ET COPROPRIÉTÉ (2020-2022)

La pandémie de COVID-19 a provoqué des changements importants dans divers aspects de notre quotidien, y compris la gestion des copropriétés au Québec. Afin de répondre aux défis posés par cette crise sanitaire mondiale, plusieurs réformes législatives ont été mises en place pour adapter la gestion des copropriétés aux nouvelles réalités.

Réponse rapide : les assemblées virtuelles autorisées

En avril 2020, la ministre de la Santé, Danielle McCann, a émis l'arrêté ministériel 2020-029, autorisant pour la première fois la tenue de réunions et d'assemblées virtuelles pour les syndicats de copropriété. Cette mesure d'urgence a permis aux syndicats de continuer à administrer les affaires courantes malgré les restrictions imposées aux rassemblements physiques.

La fin de l'urgence sanitaire a conduit à une demande croissante pour la pérennisation de ces pratiques. En réponse, le projet de loi 103 a été adopté le 7 décembre 2021, modifiant le *Code civil du Québec* pour permettre la tenue d'assemblées virtuelles de manière permanente. Les articles 1084.1, 1088.1 et 1089.1 introduisent des dispositions pour garantir la vérifiabilité et le secret du vote lors des réunions virtuelles. Cette réforme autorise également les réunions physiques ou hybrides, offrant une flexibilité accrue dans la gestion des copropriétés et favorisant une participation démocratique plus large.

La langue française renforcée : le projet de loi n° 96

Le projet de loi 96, adopté le 24 mai 2022, vise à renforcer la protection et la valorisation de la langue française au Québec. Cette législation a également introduit des modifications importantes dans le contexte des copropriétés divises.

1. Modification de l'article 1060 du Code civil du Québec : Exiger que la déclaration de copropriété et toute modification à cet acte soient rédigées exclusivement en français. Les documents antérieurs au 1^{er} juin 2022 peuvent encore être rédigés en anglais, mais toute nouvelle documentation doit respecter cette exigence linguistique.

2. Rédaction de documents officiels en français : L'introduction de l'article 55.1 de la *Charte de la langue française* impose que le contrat préliminaire et la note d'information soient rédigés en français, sauf demande explicite des parties pour une autre langue. L'article 1070.1.1 du *Code civil* stipule que les documents du registre de la copropriété doivent également être rédigés en français. L'Office québécois de la langue française est chargé de surveiller l'application de ces dispositions, avec des sanctions pénales et civiles en cas de non-conformité.

Protection des données personnelles : le projet de loi n° 25

La protection des données personnelles est devenue une priorité majeure avec l'adoption du projet de loi 25, sanctionné en septembre 2022. La *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé* (LPRPSP) renforce les règles concernant l'utilisation et la diffusion des renseignements personnels en copropriété, en réponse aux préoccupations croissantes en matière de confidentialité. Entre autres :

1. Registre des copropriétaires : Les syndicats de copropriété doivent tenir à jour un registre des copropriétaires et obtenir leur consentement explicite pour la collecte d'informations personnelles.

2. Politiques de confidentialité : Les syndicats de copropriété doivent y inclure la désignation d'une personne responsable de la protection des renseignements personnels et concevoir des protocoles rigoureux pour sécuriser ces données.

3. Gestion des contrats avec les prestataires de services : Prévoir des mesures strictes de protection pour ceux impliquant le traitement de données et détruire les renseignements personnels lorsque leur utilisation est terminée, sauf disposition légale contraire.

En cas d'incident de confidentialité, les syndicats doivent prendre des mesures pour réduire les risques et informer les parties concernées. Les sanctions pour non-conformité sont sévères, avec des amendes pouvant atteindre 25 millions de dollars pour les syndicats de copropriété.



AMÉLIORER L'EFFICACITÉ ET L'ACCESSIBILITÉ DE LA JUSTICE : LA LOI 8 (2023)

La Loi 8, *Loi visant à améliorer l'efficacité et l'accessibilité de la justice, notamment en favorisant la médiation et l'arbitrage et en simplifiant la procédure civile à la Cour du Québec*, déposée par le ministre de la Justice du Québec, Simon Jolin-Barrette, est une réforme visant dont l'objectif visait à améliorer l'efficacité et l'accessibilité de la justice. Elle voulait tenter de résoudre les problèmes d'engorgement des tribunaux et de délais d'attente prolongés, exacerbés par la pandémie. La loi prévoit l'ajout d'une compétence autre entre la Cour du Québec et la Cour supérieure pour les réclamations entre 75 000 \$ et 100 000 \$, des règles de procédures simplifiées à la Cour du Québec, et l'obligation de recourir à la médiation pour les dossiers de 5 000 \$ ou moins aux petites créances. Elle permet également aux notaires ayant exercé pendant au moins dix ans d'être nommés juges à la Cour du Québec. En ce qui concerne la copropriété, la Loi 8 pourrait permettre de régler plusieurs dossiers de litige de copropriété à court terme grâce à la médiation obligatoire et à l'arbitrage recommandé à la Division des petites créances.

Le RGCQ espérait que la Loi 8 permettrait de régler plus rapidement plusieurs dossiers de litige de copropriété par la médiation obligatoire et à l'arbitrage recommandé à la Division des petites créances de la Cour du Québec. Toutefois, le législateur n'a pas prévu les budgets nécessaires pour que la médiation ou l'arbitrage aux petites créances soit effectué par des spécialistes (ou même des professionnels qui s'y connaissent) en droit de la copropriété et les résultats escomptés tardent à venir. Le RGCQ continue de préconiser le recours à la médiation, en dehors du cadre des tribunaux civils, pour résoudre les conflits au sein des copropriétés québécoises.

LE PROJET DE LOI 31 : ADAPTABILITÉ DU CARNET D'ENTRETIEN ET DU FONDS DE PRÉVOYANCE (FÉVRIER 2024)

La *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* modifie en profondeur les articles 1070.2 et 1071 du *Code civil du Québec* découlant du projet de loi 16.

1. Carnet d'entretien : Précision selon laquelle les normes d'entretien seront déterminées par voie réglementaire, selon des caractéristiques des immeubles, dont potentiellement la taille ou l'année de construction de l'immeuble, le type de copropriété (résidentielle, résidentielle et commerciale, etc.), ou encore ses infrastructures particulières (stationnement souterrain, ascenseurs, piscine, etc.) (article 1070.2).

2. Étude et contribution au fonds de prévoyance : Retrait de l'exigence de révision quinquennale de l'étude du fonds de prévoyance; le gouvernement doit déterminer la fréquence par voie réglementaire, selon les caractéristiques propres à chaque immeuble comme sa taille ou son année de construction (article 1071).

Ces règlements se font toujours attendre. Or, la date d'entrée en vigueur du projet de loi 16 (10 janvier 2020) marque un jalon. Lorsque la réglementation aura été adoptée pour l'un de ces articles, les copropriétés établies avant cette date disposeront d'un délai de trois ans pour se conformer, tandis que ces obligations s'appliqueront immédiatement à celles créées depuis.

LE PROJET DE LOI 41 SUR LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DES BÂTIMENTS (2024)

Adoptée le 27 mars 2024, la Loi édictant la *Loi sur la performance environnementale des bâtiments et modifiant diverses dispositions en matière de transition énergétique* vise la création d'un registre public de la performance énergétique par la cotation énergétique obligatoire des bâtiments, dont les bâtiments résidentiels, copropriétés incluses.

1. Normes en matière de performance environnementale des bâtiments : Établir les cotes de performance environnementale à atteindre lorsque des travaux de rénovation sont effectués.

2. Déclaration obligatoire des copropriétés : Déterminer les informations sur la performance environnementale des bâtiments que les copropriétaires devront déclarer.

3. Transition énergétique : Déterminer les distributeurs d'énergie responsables de créer et d'administrer une plateforme numérique pour transférer aux propriétaires les données sur la consommation énergétique de leur bâtiment.

4. Nouveau Code du bâtiment durable : Créer un nouveau *Code du bâtiment durable* pour édicter des normes en matière d'efficacité énergétique – différent du *Code du bâtiment* de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ).

En somme, les 50 dernières années ont été marquées par une série de réformes législatives importantes en matière de copropriété au Québec. Ces réformes ont non seulement transformé le paysage de la copropriété, mais ont également renforcé les droits et les responsabilités des copropriétaires. 

Depuis sa création il y a un quart de siècle, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec y joue un rôle fondamental : veiller à la promotion et à la défense de la copropriété québécoise, ainsi qu'informer et accompagner les copropriétaires – toujours dans la poursuite de sa mission de renforcer la compréhension et l'engagement de toutes les parties prenantes envers une copropriété saine et durable.



N'hésitez pas à consulter les éditions antérieures du *Condoliation* pour des articles et dossiers abordant tous ces sujets en profondeur.
<https://rgcq.org/condoliation>



R É T R O S P E C T I V E | H I S T O I R E D U R G C Q

Le RGCQ : 25 ans de leadership dans la gestion des copropriétés au Québec

Le RGCQ est né d'un besoin croissant de savoir, de soutien et de représentation pour les copropriétaires et les gestionnaires face aux défis de plus en plus complexes de la gestion des copropriétés. Au fil des années, l'organisation a évolué pour devenir un acteur influent dans les domaines immobilier et juridique au Québec.

Les origines d'un mouvement

Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) joue un rôle crucial dans la promotion et la gestion des copropriétés au Québec depuis 25 ans. Fondé avec l'objectif de répondre aux besoins propres au secteur, le RGCQ est devenu un acteur central, non seulement au sein du milieu, mais aussi dans le paysage québécois.

Il est né d'une réelle nécessité dans le domaine immobilier québécois : la gestion des copropriétés. À l'époque, la copropriété représentait déjà un élément vital de l'économie résidentielle; la région de Montréal à elle seule comptait plus de 100 000 unités d'habitation en copropriété, pour une valeur totale estimée à deux milliards de dollars. Cependant, la complexification de la gestion des copropriétés et les coûts associés ont poussé les gestionnaires à se regrouper. Ainsi, en 1999, le RGCQ a été fondé pour structurer et professionnaliser cette fonction essentielle.

En 25 ans, le nombre de copropriétés montréalaises a quadruplé pour atteindre environ 400 000, démontrant la croissance exponentielle de ce mode d'habitation. Cette expansion rapide s'accompagne de défis, ou « trous noirs », qui peuvent absorber les ressources et causer des problèmes aux copropriétaires. Le RGCQ s'efforce donc de prévenir ces difficultés par la promotion d'une gestion prudente et éclairée des copropriétés.

Les premières années... vers la croissance

Le RGCQ, fondé par des pionniers comme Yves Joli-Coeur et Raymond Ouimet, a démarré avec des moyens limités, mais une vision claire qui s'est transformée en mission ambitieuse : favoriser le développement et l'amélioration des copropriétés au Québec. Pour ce faire, le RGCQ compte dès lors sur le travail acharné de bénévoles dévoués afin d'offrir des formations, de l'information, et de défendre les droits et intérêts des administrateurs et copro-



propriétaires auprès des décideurs. L'organisation cherche à élever le savoir et à susciter la réflexion sur la copropriété, visant à en faire un mode de vie viable et engageant. Cela nécessite une réflexion approfondie et la garantie que les personnes impliquées sont bien formées et responsables.

Durant les années 2000, le RGCQ connaît une croissance rapide. Son colloque annuel, dont le premier a été tenu en 2001, devient rapidement un rendez-vous incontournable pour les gestionnaires et copropriétaires du Québec. Ces événements offrent une plateforme pour l'échange d'idées et pour la formation continue, renforçant ainsi la communauté des copropriétaires et gestionnaires, et les liens qui les unissent.

Depuis sa création, le RGCQ n'a cessé de croître et de se transformer pour mieux répondre aux besoins de ses membres. Dès le printemps 2005, l'organisation a commencé à accueillir d'autres types de membres, incluant désormais les copropriétaires, les promoteurs et les autres parties prenantes du secteur de la copropriété. Ainsi, initialement connue sous le nom de Regroupement des gestionnaires de *copropriété* du Québec, l'organisation a adopté en 2006 son nom actuel, le Regroupement des gestionnaires et *copropriétaires* du Québec, pour refléter une inclusion plus large des acteurs de la copropriété. Ce changement de nom, officialisé en 2014, est l'expression de la volonté de mieux représenter l'ensemble des acteurs du milieu de la copropriété.

Rétrospective

HISTOIRE DU RGCQ

Le RGCQ attire l'attention
dès sa fondation
(La Presse, 26 novembre
1999, p. A7)

En 2008, le RGCQ franchit une étape importante en créant des chapitres régionaux à Québec et Gatineau, établissant ainsi la nouvelle structure du RGCQ provincial. Cette refonte organisationnelle permet de fédérer les activités et d'étendre la présence du RGCQ sur l'ensemble du territoire québécois, offrant une meilleure régionalisation et une approche plus personnalisée des besoins locaux. En 2020, cette démarche est renforcée, aboutissant à une organisation plus efficace et représentative des divers enjeux régionaux.

Une décennie de transformation

En décembre 2015, le Regroupement nomme Laurent Émery au poste de directeur général. Fort d'une formation en administration des affaires et travaillant au RGCQ depuis 2013, le nouveau directeur général amorce une période de forte croissance pour l'organisation. Sous sa direction, le RGCQ consolide sa position dans l'écosystème de l'habitation au Québec.

Durant ces années, le RGCQ joue un rôle essentiel dans la rédaction de lois majeures telles que les projets de loi 16 et 141 en 2019, marquant des avancées d'importance dans le secteur de la copropriété et de l'habitation. Ces initiatives, faisant suite aux travaux du Groupe de travail et du Comité consultatif sur la copropriété, au tournant des années 2010, renforcent la position du RGCQ comme un acteur clé dans l'espace public.

Après une décennie de leadership, Laurent Émery a passé le flambeau à M^e Denise Brosseau en janvier 2023. Avec plus de 30 ans d'expérience dans divers secteurs, elle apporte une expertise juridique et administrative solide pour poursuivre l'évolution du RGCQ avec une vision claire et des compétences avérées. Assurant son rôle de manière intérimaire, M^e Brosseau a cédé sa place à M^e Cécile Pilarski, qui assurait déjà le rôle de directrice des affaires juridiques depuis le printemps 2023.

Une organisation en évolution

Depuis ses débuts, le RGCQ s'est engagé à soutenir et à représenter efficacement ses membres de toute la province. La récente réforme ambitieuse de sa gouvernance met en lumière une nouvelle ère de cohésion et d'efficacité organisationnelle.



Une gouvernance au service d'engagements forts

Au sortir de la pandémie, le RGCQ entreprend une réflexion sur la manière d'uniformiser sa vision et ses actions en soutenant les particularités régionales. Cette réflexion a conduit à une réforme de la gouvernance provinciale du RGCQ, mise en place en août 2024.

À présent, chaque chapitre régional conserve sa voix tout en contribuant à une identité provinciale renforcée. Cette réforme vise à offrir une expérience harmonisée à tous les membres, indépendamment de leur emplacement, tout en assurant une représentativité accrue au sein du conseil d'administration. Cette évolution récente témoigne de l'engagement continu du RGCQ à s'adapter aux besoins changeants de ses membres tout en consolidant sa position d'autorité dans le domaine de l'habitation au Québec.

Au cœur de cette transformation, le conseil d'administration du RGCQ occupe un rôle central. Composé d'administrateurs chevronnés et engagés, ce conseil reflète les préoccupations et les enjeux propres à chaque région.



eddie simplifie votre recharge en multilogement



Complet

Eddie prend en charge le processus du début à la fin. Il réalise rapidement votre étude de capacité, réseautage vos bornes, gère la distribution intelligente de l'énergie et s'occupe des accès et de la facturation.



 **App mobile**



Simple

Eddie simplifie la gestion, les accès et la facturation avec son portail intuitif. Il facture les utilisateurs selon leur consommation réelle et vous transfère les revenus mensuels pour payer la facture d'électricité.



Abordable

Grâce à la mise en commun de la recharge, Eddie vous permet d'installer plus de bornes à moindre coût. Notre équipe vous accompagne également pour maximiser les subventions.



Intelligent

Eddie surveille en temps réel la distribution d'énergie de votre bâtisse et répartit intelligemment la puissance pour maximiser la recharge des véhicules électriques sans créer d'appel de puissance.



Sur mesure

Eddie s'adapte à vos besoins et à votre immeuble, qu'il soit neuf ou existant. Il optimise votre infrastructure actuelle pour éviter des coûts de mise à niveau.

eddie.eco

info@eddie.eco
+1 581-814-7268

propulsé par
AXSO



eddie répond aux besoins grandissants en recharge des copropriétés et des multilogements.



Rétrospective

HISTOIRE DU RGCQ

Au service de ses membres : l'engagement du RGCQ envers la communauté de la copropriété

Depuis ses débuts, l'organisation place toujours les besoins de ses membres au cœur de ses priorités. Les premières conférences organisées par le RGCQ permettent d'ailleurs de faire connaître l'organisme et d'augmenter le nombre de membres, posant ainsi les bases solides de son succès.

Les premières conférences du RGCQ contribuent non seulement à accroître son rayonnement, mais jouent également un rôle crucial dans l'expansion de son nombre de membres, jetant ainsi les bases d'un succès durable. En plus de promouvoir la reconnaissance professionnelle des gestionnaires de copropriété, le RGCQ offre une gamme complète de services visant à répondre aux défis variés auxquels sont confrontés ses membres.

En 2009, le RGCQ célèbre son 10^e anniversaire en lançant un service clé : la consultation juridique gratuite pour ses membres, augmentant ainsi encore davantage la valeur de l'adhésion. Les événements phares tels que le Salon de la copropriété et La rentrée de la copropriété deviennent des rendez-vous incontournables pour le réseautage et la mise en commun de connaissances au sein de la communauté. L'introduction de la trousse d'outils en 2018 marque un tournant en fournissant des ressources essentielles pour la gestion quotidienne des conseils d'administration des copropriétés.

En 2020, la pandémie de COVID-19 pose des défis sans précédent pour les copropriétés. Le RGCQ réagit rapidement en fournissant des directives et des ressources pour aider les copropriétaires à naviguer dans cette crise, y compris des webinaires et des guides sur la gestion de la copropriété en période de pandémie. Ces ressources sont essentielles pour maintenir la sécurité et le bien-être des résidents, tout en assurant la continuité des activités des copropriétés.

En 2023, en partenariat avec l'ESG UQAM, le RGCQ a franchi une nouvelle étape avec le lancement d'une certification en gestion de la copropriété, visant à améliorer la professionnalisation et la formation continue des gestionnaires.

Avec un engagement ferme envers l'éthique professionnelle et la formation continue, le RGCQ demeure résolument orienté vers l'anticipation et la résolution proactive des défis complexes auxquels font face les copropriétés. 



RGCQ

Un regard vers l'avenir

Aujourd'hui, le RGCQ est une organisation robuste comptant plus de 3150 membres syndics de copropriété représentant environ 35 000 unités de copropriété, ainsi que plus de 325 membres corporatifs. Avec des chapitres à Québec et Gatineau, le RGCQ continue de relever les défis de la copropriété et de défendre les intérêts de ses membres. Tourné vers l'avenir, le RGCQ s'impose comme un pilier fondamental de la gestion de copropriétés au Québec.

En célébrant son 25^e anniversaire, le RGCQ peut se féliciter de sa généreuse contribution au milieu de la copropriété québécoise. Grâce à l'engagement de bénévoles, des membres fondateurs à ceux qui se sont impliqués récemment, le RGCQ s'est imposé comme un acteur fondamental de la copropriété au Québec. Son parcours témoigne de l'importance de la coopération, de l'innovation et de l'engagement communautaire dans la construction d'un avenir durable (pour les copropriétés) au Québec.

L'avenir de la copropriété québécoise repose sur une gestion éclairée et responsable, et le RGCQ, en tant que force motrice dans l'industrie de la copropriété au Québec, continuera de jouer un rôle clé pour garantir que ce mode de vie demeure viable et attrayant. En tant qu'organisation, il reste engagé à soutenir ses membres à l'aide de services de qualité et d'initiatives stratégiques, à promouvoir les meilleures pratiques et à défendre les intérêts des copropriétaires et des gestionnaires de copropriété.

En continuant à évoluer et à innover, le RGCQ reste fidèle à sa mission de promouvoir la compréhension, la gestion et le développement des copropriétés au Québec.

Vous gérez beaucoup de portes? Profitez d'un service clé en main.

**RABAIS
ENTENTES
GROUPEES***

À partir
de 6 unités.



Membres RGCQ



Équipez-vous
d'un détecteur
de fuites d'eau
**AKWA
Technologies.**



Coupure automatique
de la valve d'eau



Notification immédiate
par courriel ou texto



Rabais accordé sur certaines
primes ou assurances



Remplacez votre
vieux chauffe-eau
par un modèle **plus
durable** qui réduit les
risques de fuites d'eau.

Contactez l'équipe **Solution Condo**
1 877 326-0606 poste 4228
condo@hydrosolution.com

Membre



**Hydro
Solution**
On fait tout le travail

* Sur les territoires desservis par HydroSolution seulement. Ne peut être jumelée à aucune autre offre.

RBQ : 8324-3550-12

Le RGCQ dans la région de Québec : une implication exceptionnelle des syndicats de la capitale à la vie associative

PAR M^E MICHEL PARADIS

AVOCAT ÉMÉRITE

PRÉSIDENT ET FONDATEUR DU RGCQ - CHAPITRE DE QUÉBEC

En septembre 2006, ce qui allait devenir le chapitre de Québec du RGCQ se trouvait orphelin d'une autre association de syndicats ayant décidé de quitter la région, mais fort de tous ses bénévoles. Ces personnes choisirent alors de s'associer, comme entité à part entière, au RGCQ, fondé entre autres par l'avocat émérite Yves Joli-Coeur en 1999.

Aidé par l'entité provinciale, mais bénéficiant déjà d'une présence bien établie dans la Capitale nationale, le chapitre de Québec du RGCQ a crû rapidement, puis décuplé son nombre initial de quelque 20 membres en seulement deux ans. Aujourd'hui, 17 ans plus tard, il compte plus de 600 syndicats et copropriétaires membres! Sa première activité, le 19 novembre 2006 dans un hôtel de Sainte-Foy, portait sur les assemblées en copropriété. Depuis, plus de 100 activités de formation ont été offertes en personne pour les membres à Québec. À la fin des années 2010, il n'était pas rare que plus de 300 administrateurs assistent aux activités tenues alors à l'Université Laval. Depuis la

pandémie, des dizaines de formations virtuelles se sont ajoutées aux services offerts à nos membres. Le RGCQ a joué un rôle crucial dans l'amélioration de la gestion des copropriétés, la défense des droits des copropriétaires et la promotion de la vie en communauté de notre région. Il continue et continuera de le faire.

Notamment, nous sommes très fiers à Québec d'avoir proposé des activités innovantes à nos membres au cours des années, soit les « Grandes journées de la copropriété » (une journée complète de formations et de rencontres entre administrateurs et fournisseurs) et les « Apéros Condos » (soirées d'activités à caractère social entre membres du conseil, membres et fournisseurs).

Dès sa création, le RGCQ s'est donné des missions claires : informer, former et représenter les syndicats de copropriété. Le Regroupement a mis en place des programmes de formation en continu destinés autant aux copropriétaires qu'aux gestionnaires, couvrant des sujets allant de la législation immobilière à la gestion financière en passant par la médiation des conflits.

Les défis et les perspectives

La contribution du RGCQ est marquée et essentielle au bon fonctionnement des copropriétés de notre région, d'autant plus que la gestion des copropriétés devient de plus en plus complexe avec l'évolution des lois, l'augmentation substantielle des coûts d'entretien, les problèmes d'assurance, les conflits internes et le vieillissement des immeubles.

Pour les 25 prochaines années, le RGCQ se fixe des objectifs ambitieux : renforcer ses services de formation en intégrant davantage de contenu numérique et interactif, développer de nouvelles solutions pour la gestion des conflits et étendre son influence pour représenter les copropriétaires à l'échelle provinciale.

DES BÉNÉVOLES INDISPENSABLES

Sans l'aide de deux bénévoles exceptionnels, Nicole Veillette, responsable des activités courantes, et Gilles Savoie, responsable des activités avec les fournisseurs, l'auteur n'aurait jamais pu mettre en place seul une telle organisation. Ces deux cofondateurs, à la dévotion sans limite envers le Regroupement, ont consacré énormément d'énergie pour en faire le succès. Un président n'aurait jamais espéré meilleurs collaborateurs que ces deux - regrettés - collègues et amis. Heureusement, le RGCQ - chapitre de Québec a aussi pu compter sur une équipe constamment renouvelée de 15 bénévoles pour son conseil d'administration. Ces personnes, œuvrant au sein de copropriétés ou au service de la copropriété en général, sont de précieux atouts pour la poursuite des activités de notre organisme.

Merci à tous les membres!

Les 25 ans du RGCQ sont une occasion de célébrer ses nombreux succès et de rendre hommage à tous ceux qui ont contribué à ses réalisations. Nous tenons à rappeler combien l'implication et la participation des administrateurs de copropriété de notre grande région (incluant la rive-sud du fleuve) ont été primordiales à ce succès.

Par leur intérêt pour les formations offertes et leur volonté de connaître et de faire part de leur expérience aux autres administrateurs de leur région, les administrateurs des syndicats membres de Québec ont montré une solidarité hors du commun afin d'améliorer la vie en copropriété divise et d'ainsi solidifier les liens communautaires entre les individus partageant un même domicile. Cette réussite est certainement une fierté.



Beneva le choix n° 1 pour assurer votre immeuble en copropriété

- Couverture sans limites incluse en cas de refoulement des égouts
- Un prix compétitif
- Aucune règle proportionnelle en cas de réclamation
- Assurance protection juridique des entreprises disponible à peu de frais
- Possibilité de toujours faire affaire avec le même agent spécialisé en assurance syndicats de copropriété
- Conseils personnalisés et accompagnement pour la sélection des couvertures d'assurance de votre immeuble en copropriété

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

Les assurances de dommages sont souscrites par Société d'assurance Beneva inc. et distribuées par Beneva inc., agence en assurances de dommages et ses partenaires autorisés. En tout temps, seul le contrat d'assurance précise les clauses et modalités relatives à nos protections. Certaines conditions et exclusions s'appliquent.

* Partenaire autorisé de Beneva inc., agence en assurance de dommages | © 2023 Beneva. Tous droits réservés. Le nom et le logo Beneva sont des marques de commerce de Groupe Beneva inc. utilisées sous licence.



Partenaire
autorisé

beneva

Éditorial

CHAPITRE DE QUÉBEC

LOUISE DENIS, UNE BÉNÉVOLE DONT LE RGCQ - CHAPITRE DE QUÉBEC VEUT SOULIGNER L'ENGAGEMENT



En 1985, après avoir fait l'acquisition d'un condo à Sainte-Foy, Louise Denis s'est lancée dans une nouvelle aventure : l'administration de sa copropriété. Consciente de la complexité de cette tâche, elle n'a pas hésité à se former pour devenir une administratrice compétente et dévouée. En répondant à une annonce du RGCQ - chapitre de Québec en 2001, elle a trouvé en M^{re} Michel Paradis et en M^{me} Nicole Veillette des mentors qui l'ont guidée pour son travail à sa copropriété. Ainsi, elle a accepté de joindre le conseil d'administration du RGCQ - chapitre de Québec. À la suite du décès de Nicole Veillette, Louise a pris en charge la coordination du chapitre avec M^{re} Paradis. Grâce à sa longue expérience, elle a contribué concrètement au bon fonctionnement des activités du chapitre de Québec.

Sa passion pour le voyage l'a menée, depuis 1967, à explorer les richesses de l'Afrique, de l'Europe et de l'Ouest canadien. Ces périples, empreints de curiosité, ont non seulement nourri son esprit, mais ont également inspiré ceux qui ont eu la chance d'entendre ses récits et ses expériences.

La disparition de M^{me} Veillette en 2022 a marqué un tournant au RGCQ - chapitre de Québec. Quelqu'un d'autre devait assumer les fonctions de coordination, ce que Louise a accepté de faire avec le même dévouement et la même rigueur. Cependant, l'appel irrésistible des voyages l'a poussée à reconsidérer son implication, consciente qu'il était temps de se libérer pour vivre de nouvelles aventures avant que les années ne l'obligent à une sédentarité forcée.

Louise continue malgré tout de participer aux activités du conseil d'administration, apportant toujours sa précieuse expertise et son expérience. Le RGCQ - chapitre de Québec tient à remercier Louise de son engagement envers la communauté des propriétaires et administrateurs de copropriété de la capitale. Sans le bénévolat de personnes engagées comme Louise Denis, Nicole Veillette, Gilles Savoie et tous les autres qui ont participé au conseil d'administration et contribué aux formations du RGCQ - chapitre de Québec depuis sa création, les gens de notre région vivant en copropriété seraient privés d'une ressource d'informations et de formations inestimable et réellement essentielle à leur bon fonctionnement. Merci Louise! 

M^{re} Michel Paradis



Le Projet de loi 16, adopté en décembre 2019, impose aux syndicats de copropriétaires la production d'une étude du fonds de prévoyance (FDP) et la tenue d'un carnet d'entretien. Bien que cette disposition ne soit pas encore en vigueur, elle devrait l'être bientôt par règlement gouvernemental.

L'article 1070 du *Code civil du Québec*, modifié par le Projet de loi 16 et le Projet de loi 31, inclut désormais l'obligation pour le conseil d'administration de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble.

Ce carnet doit décrire les entretiens effectués et à venir, et être révisé périodiquement. Les détails seront déterminés par un règlement gouvernemental, qui variera selon les caractéristiques de chaque immeuble, telles que le nombre d'unités ou l'année de construction.

Les nouvelles obligations entreront en vigueur selon les modalités suivantes :

- Pour les copropriétés établies avant le 10 janvier 2020 :
au plus tard trois ans après l'entrée en vigueur du premier règlement pertinent du *Code civil du Québec*.
- Pour les copropriétés établies après le 10 janvier 2020 :
dès l'entrée en vigueur du premier règlement pertinent.

Il est recommandé à tous les syndicats de copropriétaires de ne pas attendre l'entrée en vigueur de ces dispositions législatives et de commencer dès maintenant à mettre en place ces mesures pour une gestion efficace. En tant que partenaire éprouvé et fiable, Newsam peut vous accompagner dans ce processus. Nous prenons en charge vos travaux d'entretien, de mise à niveau et de restauration, garantissant des résultats de qualité dans les délais impartis et en respectant votre budget.

Choisissez Newsam dès aujourd'hui

Contactez Paul Schapira, directeur,
au paul@newsam.ca pour de plus
amples renseignements.



AU SERVICE DE MONTRÉAL DEPUIS
PLUS DE 40 ANS

L'Outaouais : petite histoire d'un chapitre qui a su voir grand

PAR MICHEL MANCINI

SECRÉTAIRE DU RGCQ – CHAPITRE DE L'OUTAOUAIS

Lorsque le chapitre de l'Outaouais fut constitué en décembre 2008, on dénombrait sur le territoire de la ville de Gatineau plus d'une soixantaine de projets immobiliers, dont une part importante était réservée au marché de la copropriété. Des projets prestigieux ont vu le jour durant ces années, tels que la Place du Parc dans le secteur Hull et le Domaine de Cannes dans le secteur Gatineau.

Cette période fertile a marqué la transition vers un marché suffisamment mature pour favoriser l'implantation d'un organisme dont la mission première serait de promouvoir la saine gestion auprès des administrateurs et des gestionnaires de copropriété. La plupart des éléments nécessaires à la création et au bon fonctionnement d'un tel organisme étaient présents : une clientèle estimée à environ 500 syndicats, des juristes spécialisés dans le

droit de la copropriété et des gestionnaires d'immeubles intéressés par ce nouveau marché.

Or, au quotidien, tous ces intervenants étaient confrontés à une multitude de défis et d'enjeux qui dégénéraient souvent en conflits et menaçaient l'ambiance et les relations entre copropriétaires : le non-respect de la déclaration, le manque de connaissances des administrateurs, le défaut d'entretien des bâtiments, etc. Qui allait faire le premier pas?

La personne possédant le leadership, la vision et la capacité de rassembler qui allait donner le coup d'envoi à cette initiative ne pouvait être nulle autre que Ronald C. Sweeney. Cet homme originaire de Percé, à la personnalité chaleureuse typique de la Gaspésie et doté d'un dynamisme contagieux, incarnait le vent de changement qui allait mobiliser tout un réseau de ressources afin de les sensibiliser et les convaincre du bien-fondé de son projet pour la région.

Nous souhaitons souligner l'apport exceptionnel de certains membres du conseil d'administration dont la contribution bénévole a assuré la continuité et la pérennité de notre chapitre.

- **M^e Gilles Laflamme**, notaire, président et secrétaire du CA, conférencier sur une multitude de sujets liés à l'administration et la gestion d'une copropriété.
- **M^e Geneviève Dubreuil**, notaire, vice-présidente et secrétaire du CA, a animé plusieurs périodes de questions, une formule très appréciée par les membres.
- **M^e Richard LeBlanc**, avocat, spécialisé dans le droit de la construction, son expertise lui permettait d'aborder dans ses conférences une foule de sujets liés aux vices de construction; il est le seul administrateur qui siège, à ce jour, au CA depuis la création du chapitre.
- **M. Jean-Pierre Bouchard**, gestionnaire et président du CA, ses qualités de leader naturel et sa vaste expérience à titre de copropriétaire, d'administrateur et de gestionnaire font de lui un conférencier et un président d'assemblée hors pair.

Ronald s'installe à Ottawa à l'âge de 17 ans afin d'y poursuivre ses études universitaires. Il développe un intérêt pour l'immobilier alors qu'il occupe un poste de concierge dans l'immeuble qu'il habite et démarre son entreprise de gestion immobilière (Gestion Conseil Immogest) au milieu des années 1990. Membre de plusieurs associations professionnelles - dont le RGCQ - il est élu *Personnalité du mois* en avril 2006 par la Chambre de commerce de Gatineau.



Éditorial

CHAPITRE DE L'OUTAOUAIS

La rencontre fatidique entre Ronald et le RGCQ a eu lieu dans un hôtel de Sainte-Adèle en novembre 2004. Le RGCQ avait organisé un colloque de deux jours qui s'adressait exclusivement aux gestionnaires de copropriété. Tous les aspects du travail de gestionnaire furent abordés, y compris la rémunération. C'est durant ce colloque que Ronald a fait la connaissance de M^e Joli-Coeur.

Ronald avait beaucoup apprécié la qualité des renseignements transmis et surtout le professionnalisme des conférenciers. Son esprit avait en quelque sorte été ensemencé d'idées et de concepts nouveaux.

Au printemps 2007, Ronald, en partenariat avec trois autres commanditaires, organisa une conférence qui s'adressait aux copropriétaires, administrateurs et gestionnaires de condos et dont l'entrée était gratuite. Il s'agissait en fait de sa campagne de publicité et de recrutement. Le conférencier vedette était évidemment M^e Joli-Coeur. Ce fut un succès retentissant. Plus d'une centaine de personnes y ont assisté.

Durant cette conférence, Ronald a évoqué l'idée de créer un chapitre du RGCQ pour la région de l'Outaouais; une douzaine de participants ont signifié leur intérêt de faire partie d'un comité qui en établirait les fondements. La rencontre de fondation eut lieu le 7 mai 2007. On décida pour souligner l'événement d'organiser un cocktail de lancement officiel. Le 15 octobre 2007, lors d'un 5 à 8 dans un hôtel du centre-ville, le RGCQ, chapitre de l'Outaouais, accueillait officiellement plus d'une centaine de personnes issues du milieu de la copropriété. Les organisateurs récoltaient ce qu'ils avaient semé.

Aujourd'hui, le chapitre de l'Outaouais est toujours très actif, organisant ateliers, conférences et webinaires pour ses membres. À nos membres, nous vous remercions de votre soutien, de votre participation et de vos commentaires.

Que ça continue encore longtemps! 



VISION MAINTENANCE

MÉNAGER

ENTRETIEN

514-783-1460
www.visionmaintenanceplus.com

UNE DIVISION DE
netcor

info@netcorplus.ca
www.netcorplus.ca

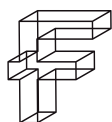
[Fiset légal]

cabinet d'avocats et de notaires



Cabinet d'avocats et de notaires en droit immobilier à Montréal

- Droit de la copropriété
- Droit notarial
- Droit de la construction
- Litige civil et commercial
- Arbitrage et médiation
- Vices cachés
- Baux commerciaux



1175 Avenue Bernard O, Bureau 301
Outremont (QC) H2V 1V5
fisetlegal.com

T. 514 277-1175
Fax. 514 277-1172
info@fisetlegal.com

Regarder le chemin parcouru pour mieux affronter l'avenir, ensemble

PAR M^E YVES JOLI-COEUR

AVOCAT ÉMÉRITE

PRÉSIDENT DU RGCQ - CHAPITRE DE MONTRÉAL

Il est essentiel de mettre en perspective le chemin parcouru par notre organisation pour mieux comprendre notre mission actuelle et nos objectifs futurs. En 1999, j'ai eu l'honneur de lancer une réflexion avec plusieurs intervenants du milieu de la copropriété sur les meilleures manières d'encadrer la profession de gestionnaire et d'assister les centaines de milliers d'administrateurs qui veillent bénévolement à la gestion quotidienne de leur copropriété.

Cette initiative a conduit à la création d'un organisme à but non lucratif dont nous célébrons les 25 années d'existence : le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ). La revue *Condoliation* et le site Internet *Condolegal.com* naissent d'ailleurs la même année et du même désir : informer, rassembler et fédérer les acteurs du milieu de la copropriété au Québec.

Notre vision, dès le départ, était de créer un forum consacré à la saine gestion de la copropriété, en impliquant les gestionnaires et les administrateurs. Parmi les pionniers, nous avons eu des chefs de file en autogestion de copropriété comme Jan Towarnicki, des Verrières sur le Fleuve (phases I à V), Raymond Ouimet, de Rive Droite, ainsi que le gestionnaire professionnel Jean Caron de la société Gestion Lau-

andrique. Nous devons également mentionner les regrettés Pierre César, des Cascades de Saint-Laurent, et Richard Presseault, des Dauphins sur le Parc. Leur engagement et leur expertise ont été indispensables pour établir les fondations de notre regroupement.

Notre objectif initial était de fournir un espace où tous ceux qui s'intéressent à la gestion de la copropriété pourraient échanger et apprendre ensemble. Rapidement, nous avons compris l'importance d'inclure les copropriétaires dans notre démarche, car ils sont non seulement les utilisateurs des immeubles en copropriété, mais aussi les futurs administrateurs. Cette inclusion visait à créer une base de connaissances solide et à assurer la pérennité de nos immeubles.

Le succès de cette approche a permis de fédérer le marché. Ce qui était un regroupement essentiellement ancré dans la grande région de Montréal, en raison du profil du marché de la copropriété à l'époque, s'est transformé en mouvement québécois. En effet, dès les premières années, des membres de partout sur le territoire de la province joignent le RGCQ. À Québec, un groupe animant déjà le secteur de la copropriété, qui partageait notre vision, a joint notre mouvement en 2008, formant le chapitre de Québec du RGCQ, avec à sa tête son actuel président, M^e Michel Paradis. Ce dernier



fut soutenu, notamment, par les regrettés Nicole Veillette et Gilles Savoie, dont le dévouement et le sens de l'organisation furent le fer de lance de ce mouvement.

Cette dynamique s'est aussi étendue à la région de Gatineau où, avec l'aide des notaires Gilles Laflamme et Geneviève Dubreuil, ainsi que du gestionnaire professionnel Ron Sweeney et d'autres acteurs clés, nous avons créé le chapitre de l'Outaouais. Depuis plus de dix ans, Jean-Pierre Bouchard en assume la présidence avec énergie et doigté. La contribution inestimable de Michel Mancini, Ruth Labbé et Ginette Normand-Aubry, membres du conseil d'administration depuis plus de quinze ans, mérite une mention spéciale. L'engagement et l'expertise de chacune de ces personnes ont été - ou sont toujours essentiels au développement et à la pérennité de notre organisation dans cette région.

Notre ambition, en tant que fondateurs du RGCQ, a toujours été de permettre aux régions du Québec de s'émanciper et de créer des forums régionaux dédiés à une gouvernance saine en copropriété. Après 25 ans d'activité, nous voici avec un RGCQ provincial et trois chapitres régionaux (Montréal, Québec et l'Outaouais) bien enracinés et dynamiques. Pour continuer de fédérer ces efforts au niveau provincial, le RGCQ a réalisé une refonte de sa gouvernance cette année. Celle-ci reflète l'engagement de l'organisation envers une gestion exemplaire en matière de copropriété et une dynamique provinciale visant à décupler les efforts de tous les bénévoles impliqués - la force d'action du Regroupement.

Je suis fier de ce que nous avons accompli ensemble et j'ai confiance en notre capacité à continuer d'innover et à promouvoir les meilleures pratiques dans la gestion de copropriétés.

Votre soutien et votre engagement sont primordiaux pour atteindre nos objectifs communs.

Merci, et bon 25^e anniversaire! 



RÉTROSPECTIVE

Célébration des bâtisseurs et hommage aux pionniers du RGCQ



Depuis sa fondation en 1999, le RGCQ a su s'imposer comme une voix influente et respectée dans la communauté de la copropriété au Québec. Le succès de cette force tranquille repose en grande partie sur l'engagement de ses membres fondateurs et des nombreux bénévoles qui ont consacré leur temps et leurs compétences à sa mission.

Condoliation rend hommage à ceux et celles qui ont contribué à son succès et à sa croissance.

Les premières années et les membres fondateurs

L'histoire du RGCQ commence avec des pionniers visionnaires, parmi lesquels Yves Joli-Coeur, avocat émérite et secrétaire général depuis la fondation de l'organisation, ainsi que Pierre César, Jean Caron, Richard Presseault, Jan Towarnicki et Raymond Ouimet, premier président. Leurs efforts bénévoles ont permis de bâtir les bases solides de ce qui est devenu une organisation influente et respectée. Leurs contributions inestimables ont guidé le RGCQ dans ses premières années, marquées par des défis et des opportunités. M^e Yves Joli-Coeur, en particulier, a été un acteur clé dans le développement du RGCQ, grâce à son expertise juridique et à son dévouement continu pour améliorer la gouvernance en copropriété, promouvant une meilleure gouvernance et défendant avec ardeur les droits des copropriétaires.



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

Nous nous faisons un devoir de fournir une vaste gamme de services personnalisés :

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



Julie Banville
Avocate associée



Michel Paradis, Ad. E.
Avocat associé



Kai Lun Zhang
Avocate



Omar Kreim
Avocat



Charlotte T. Fortier
Avocate



Éric Lecours
Notaire

Avocats • Notaires • Fiscalistes

groupecj.ca
855 633.6326
communications@groupecj.ca

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

Les débuts de l'organisation ont été modestes, mais déterminés. Raymond Ouimet, un des pionniers rapidement devenu une figure clé en tant que membre du conseil d'administration, a joint l'organisation en septembre 1999. Il a été le premier président, succédé par André Delage. « Nous n'étions pas nombreux au départ, mais petit à petit, de nouvelles personnes se sont jointes à l'équipe. Grâce aux conférences organisées, le RGCQ a vu son nombre de membres croître considérablement, établissant ainsi des racines solides », avait-il commenté.

Dans le domaine du droit immobilier et de la copropriété, M^e Michel Paradis est un autre acteur incontournable qui a véritablement laissé son empreinte. En tant que membre fondateur de l'Association des syndicats de copropriétés du Québec (ASCQ) et fondateur du chapitre de Québec du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ), il a comblé un vide de façon cruciale en offrant expertise et soutien juridique aux propriétaires et administrateurs de copropriétés dans la région de la Capitale nationale.

Sa contribution ne se limite pas à la fondation d'associations clés; Michel Paradis a également joué un rôle prépondérant dans la réforme législative du droit de la copropriété, siégeant notamment au Groupe de travail sur la copropriété et au Comité consultatif sur la copropriété. Son influence s'étend également à l'éducation et à la formation, avec son engagement dans la création du premier cours de maîtrise en droit de la copropriété à l'Université Laval.

Le RGCQ se souvient de...

Parmi les bâtisseurs, plusieurs personnes qui nous ont quittés se sont démarquées par leur contribution exceptionnelle. Ensemble, ces pionniers, ainsi que de nombreux autres bénévoles, ont permis au RGCQ de déployer ses ailes et de devenir une figure emblématique de la copropriété au Québec. Leur héritage se perpétue par l'engagement continu du Regroupement envers la communauté des copropriétaires et des gestionnaires.

Raymond Ouimet

Figure emblématique du RGCQ

Raymond Ouimet est une figure emblématique du RGCQ, ayant joint l'organisation en septembre 1999. Il a débuté en tant que membre du conseil d'administration avant de devenir président, rôle qu'il a assumé avec dévouement et professionnalisme. Grâce à son leadership infatigable, le RGCQ a connu une importante croissance, attirant de nouveaux membres à l'aide d'initiatives telles que des conférences populaires parmi les copropriétaires. Son engagement inlassable a été essentiel pour solidifier l'organisation au fil des années.

Richard Presseault

Pionnier visionnaire

Richard Presseault a été un pionnier dans la professionnalisation des gestionnaires de copropriété au Québec, notamment en tant que directeur général du RGCQ dans les années 2000. Il a joué un rôle crucial en promouvant les intérêts des gestionnaires, travaillant activement pour leur reconnaissance officielle et pour l'amélioration de leurs compétences. Sous sa direction, le RGCQ a établi des partenariats stratégiques et lancé un programme de formation avec l'UQAM, visant à renforcer les connaissances des gestionnaires dans divers domaines clés de la gestion de copropriétés.

Pierre César

(1945-2008)

Cofondateur du RGCQ

Pierre César était gestionnaire de sa copropriété lorsqu'il a rencontré M^e Yves Joli-Coeur avec qui il a fondé, ainsi qu'avec d'autres partenaires, le RGCQ. On dit de M. César qu'il était un bon gars et un homme avec qui c'était très agréable de travailler. Il était d'ailleurs reconnu pour être un bon vivant et une personne très impliquée dans sa ville.

Gilles Savoie

(1924-2017)

Un incontournable dans l'évolution de la copropriété à Québec et au Québec

Dans les années 1990, alors que la copropriété connaissait un essor sans précédent au Québec, Gilles Savoie s'est distingué par son engagement visionnaire. En tant que pilier essentiel du succès du chapitre de Québec du RGCQ, il symbolise l'engagement et la fiabilité, rappelant à tous l'importance de la passion et du dévouement pour construire une communauté de copropriétaires florissante.

Sa contribution majeure fut la création d'un bottin des fournisseurs, essentiel pour les administrateurs cherchant des professionnels qualifiés pour l'entretien et les réparations des immeubles.

Gilles Savoie est une figure d'inspiration pour l'organisation. Ses simulations théâtrales pour expliquer les aspects complexes de la copropriété manquent encore aux plus anciens. Sa présence continue de résonner à travers les activités de formation du RGCQ, témoignant de son dévouement absolu pour la cause.

Nicole Veillette

(1943-2022)

Plus de 15 ans en action

Pendant plus de 15 ans, Nicole Veillette a incarné l'esprit de dévouement et d'action du RGCQ. En tant que secrétaire du conseil d'administration du chapitre de Québec et organisatrice avérée, elle est reconnue pour avoir fait progresser le nombre de membres à 600 et pour le succès des Grandes journées de la copropriété. Ancienne enseignante, sa rencontre avec le RGCQ dans le contexte d'un litige sur des droits d'accès à des documents administratifs a été un catalyseur de son engagement passionné pour le droit de la copropriété. Pilier de l'organisation, Nicole Veillette a été une force motrice derrière les initiatives éducatives et les événements clés de l'association.

François Taillefer

(1960-2024)

Un pilier du RGCQ et un éducateur pour *Condolegal.com*

Huissier de justice émérite et président de la Chambre des huissiers de justice du Québec dès 2018, François Taillefer a été un membre actif du conseil d'administration du RGCQ de 2011 à 2023. Son rôle crucial dans la gouvernance et son soutien durant la pandémie de COVID-19 ont illustré son dévouement sans faille à la mission du RGCQ et à la protection des intérêts des copropriétaires québécois. En tant que chroniqueur pour le site *Condolegal.com*, François Taillefer a enrichi la compréhension du droit de la copropriété.

Il restera dans les mémoires comme un homme de conviction et un professionnel dévoué, dont l'héritage continue d'inspirer et de guider la communauté juridique.

François G. Cellier

(1963-2021)

Un héritage de dévouement et d'intégrité pour donner une voix au RGCQ

François G. Cellier restera une figure incontournable dans l'histoire du RGCQ. D'abord administrateur de sa propre copropriété, François a rapidement fait ses preuves en tant que coordonnateur des communications pour le RGCQ en 2005. Grâce à son apport énergique, le RGCQ a connu une transformation majeure, passant d'une petite organisation à une voix influente comptant des milliers de membres. En tant que rédacteur en chef de *Condoliation* et contributeur de *Condolegal.com*, François a su informer, captiver et inspirer en abordant des sujets complexes tels que les fonds de prévoyance et les réformes législatives. Il était aussi un pionnier dans le domaine de l'audiovisuel et du numérique, produisant des capsules vidéo informatives et animant avec brio les webradios qui résonnent encore aujourd'hui auprès des copropriétaires partout au Québec.

Sa sensibilité envers les questions sociales et son engagement à défendre les droits des plus vulnérables ont profondément marqué sa carrière et son héritage. □



Eaton: votre partenaire de confiance pour l'électrification de vos stationnements

Quand on parle de bornes de recharge en multi-logements, la tâche paraît souvent compliquée... manque de puissance, compteurs non accessibles, peu d'espace dans la salle électrique, pas de connectivité dans les sous-sols... sans parler de la gestion et de la facturation dont personne ne veut la responsabilité !

La solution Evolute™ tient compte de ces enjeux et les aborde directement, sans ajouter de complications, de dépendances Wi-Fi ou des frais de gestion élevés - se concentrant ainsi sur la simplicité et l'efficacité pour améliorer votre expérience de recharge.

La révolution des Véhicules Électriques est en marche, votre bâtiment est-il prêt?



Scannez le code QR pour découvrir les coulisses d'une de nos récentes installations à Montréal



**100%VEZ
d'ici 2035**

(VEZ = Véhicules à Émission Zéro)



Plus de 78%
de la recharge de
VÉ s'effectue
à domicile



Plus de 42%
des Véhicules
Électriques Canadiens
circulent au Québec

EATON

Powering Business Worldwide

Evolute™ : la solution de recharge pour Véhicules Électriques en multi-logements



Partage de la puissance disponible:
pas besoin de grossir l'entrée
électrique existante



Facturation simplifiée et
automatisée



Pas de Wi-Fi requis



Compatible avec n'importe
quelle borne de recharge



Contrôle à distance
(application mobile)



Fabriqué au Canada



*Admissible aux subventions et
aides financières Canadiennes*



EatonCanada.ca/EVOLUTE

UN ANNIVERSAIRE PARTAGÉ

25 ANS À INFORMER LE QUÉBEC
SUR LA COPROPRIÉTÉ



Les lois, obligations et responsabilités du monde de la copropriété expliquées

Condolegal.com est créé en 1999, dans la foulée de la fondation du RGCQ. Ce que peu de gens savent est qu'il doit son existence en partie au bogue de l'an 2000. Un quart de siècle plus tard, le site de vulgarisation d'information juridique sur la copropriété est LA référence au Québec en la matière – et une inspiration dans la francophonie.

« **E**n 1999, le RGCQ avait été mandaté par le gouvernement fédéral pour offrir des conférences afin de préparer la population canadienne au fameux bogue. À l'époque, le gouvernement fédéral incitait les gens à faire le virage web avec des subventions pour encourager le commerce en ligne et l'accès à l'information. Nous nous sommes dit que ce serait bien de mettre la table pour l'avenir, et c'est ainsi qu'est née l'idée de faire un site de vulgarisation sur le droit de la copropriété. Il n'y avait aucun modèle à ce moment-là. C'était complètement nouveau! », se souvient l'homme à l'origine de ce qui est devenu une inspiration dans toute



la francophonie, l'avocat émérite Yves Joli-Coeur, président et fondateur de *Condolegal.com*, mais aussi un des cofondateurs du RGCQ.

Les débuts sont modestes : quelques fiches pratiques expliquant les fondements de la vie en copropriété, comme l'assemblée de copropriétaires, le conseil d'administration, le rôle de l'administrateur, etc.

Nettoyage Maxi Clean

votre spécialiste du nettoyage
des conduits de ventilation!



Conduits et système de ventilation

Chauffage et air climatisé

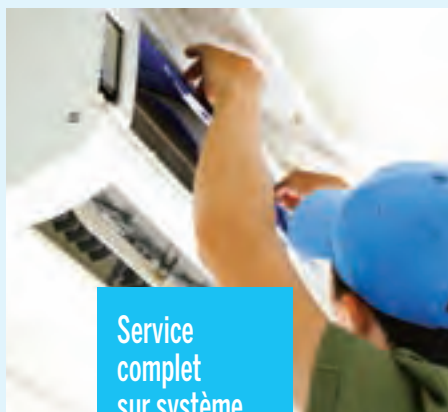
Échangeur d'air

Tout type de systèmes d'évacuation

Conduits de sècheuses et plus !



Service complet sur unité
de climatisation mural



Service
complet
sur système
de ventilation



Nettoyage
de conduits
de sècheuses

Confiez le nettoyage et la décontamination de vos conduits des systèmes
de chauffage, de ventilation et de climatisation à une équipe d'experts.

RÉSIDENTIEL - COMMERCIAL - INDUSTRIEL

514 815.6102
www.nettoyagemaxiclean.ca

Un précurseur à l'aube du World Wide Web L'innovation des fondateurs de <i>Condolegal.com</i> est évidente lorsque l'on se replonge dans l'époque marquée par l'émergence de ce que l'on appelait alors le <i>World Wide Web</i>, la toile ou l'autoroute de l'information, disait-on au Québec. Plusieurs s'en souviendront, un sourire en coin.	
1990	Premier site web, créé sur un intranet privé
1993	Arrivée des navigateurs Mosaic et Netscape fait exploser l'intérêt et le trafic sur le WWW!
1994	Yahoo, premier annuaire des sites web, classés de manière thématique
1998	Google, premier moteur de recherche de sites web, classés par pertinence des contenus selon les mots clés
1999	<i>Condolegal.com</i> propose des fiches techniques et répond gratuitement aux questions des internautes
2001	Wikipédia
2004	Facebook
2005	YouTube s'impose comme outil de création de contenus et comme moteur de recherche
2014	Premiers succès grand public de balados américains, dont <i>Serial</i>
2018	Essor du balado au Québec
2019	mars La moitié de la population mondiale accède au moins une fois par mois à l'Internet, soit plus de 4 milliards d'utilisateurs
2019	juillet <i>Condolegal.com</i> franchit la barre des 25 000 membres
2020	avril <i>Condolegal.com</i> lance sa webradio
2023	Émergence du « balado vidéo »

Posez vos questions... gratuitement!

Le site évolue rapidement au gré de l'intérêt des internautes et des avancées technologiques. Avant la popularisation du modèle de wiki par Wikipédia, l'esprit de hiérarchisation et de contribution des internautes animait l'équipe de *Condolegal.com*.

« On a commencé à ajouter des sections et à restructurer le site par thématique. Rapidement, nous invitons les internautes à nous poser des questions sur le site, des questions qui les interpellent personnellement en tant que copropriétaire, membre du conseil d'administration du syndicat de copropriété ou même gestionnaire. » De manière anonymisée, l'équipe publie les questions et réponses qui peuvent intéresser le plus grand nombre afin de permettre aux gens de comprendre l'application de la loi en copropriété dans des cas bien précis.

Au fil du temps, plusieurs collaborateurs réputés, considérés comme parmi les meilleurs dans leur profession respective, se sont joints à ce portail. Avocats, notaires, gestionnaires de copropriété, courtiers immobiliers, chercheurs universitaires, professionnels du bâtiment, architectes, ingénieurs, comptables agréés, et beaucoup d'autres y signent des chroniques de qualité et sont appelés à offrir des éléments de réponse précis aux internautes.

Le site compte aujourd'hui plus de 43 000 membres et reçoit en moyenne de 10 à 15 questions par jour. Sur environ 400 000 unités de copropriété divisées au Québec, c'est énorme!

La webradio lancée en pleine pandémie

À la fin de l'année 2019 naît le projet de webradio, visant à donner accès à l'information vulgarisée d'une autre manière : l'entrevue permet d'aller en profondeur et le format permet l'écoute vidéo ou simplement audio. Malgré la pandémie, et un peu en raison de l'isolement soudain et d'une durée indéterminée que celle-ci impose aux gens, *Condolegal.com* met les bouchées doubles pour lancer le projet. Le 1^{er} avril 2020, en plein tumulte causé par le choc du début du confinement au Québec, la toute première webradio de *Condolegal.com* réunit des centaines d'auditeurs et d'auditrices avides d'obtenir des réponses au sujet de... la COVID-19 en copropriété.

Aline Désormeaux CPA

Associée du cabinet comptable
Désormeaux Patenaude

Membre du conseil d'administration du RGCQ provincial



Aline a commencé son implication avec le RGCQ il y a environ dix ans, lorsque M^e Yves Joli-Coeur et M. Jan Towarnicki, alors président, l'ont invitée à donner une formation en comptabilité à l'Université McGill.

«Au début, ce n'était pas facile. Je n'avais jamais donné de formation, et on n'est pas habitués à communiquer en tant que CPA auditeur. On présente les états financiers, mais enseigner est différent. J'ai dû réajuster mon approche après qu'un étudiant ait souligné que le contenu était trop technique», se souvient-elle en souriant. Cet incident lui a permis de réévaluer ses méthodes et de mieux répondre aux besoins de son auditoire, illustrant ainsi une courbe d'apprentissage constante et le soutien mutuel au sein du RGCQ. Sa première formation a aussi été un tournant dans sa carrière, l'incitant à développer des compétences en communication et en enseignement, deux aspects qui, selon elle, étaient peu exploités dans sa profession de comptable à l'époque. Cette expérience l'a menée à poursuivre l'enseignement de la gestion financière de la copropriété à l'Université McGill et ensuite à l'UQAM.

Pour l'experte-comptable, la force du RGCQ réside dans sa capacité à rassembler des intervenants de divers horizons et les acteurs clés du milieu de la copropriété. «Les professionnels impliqués au RGCQ le font par passion et non par nécessité économique. Cette passion pour le partage des connaissances et l'amélioration du milieu est une force majeure de l'organisation», ajoute-t-elle. Elle souligne également la diversité des disciplines représentées, allant des experts en comptabilité aux avocats, gestionnaires, technologues, ingénieurs et architectes. «Le milieu de la copropriété est passionnant, et j'apprécie particulièrement le contact humain et la coopération, malgré certains défis qu'il peut comporter.»

En regardant vers l'avenir, elle est optimiste quant au rôle continu du RGCQ et croit fermement que la copropriété continuera de croître et d'évoluer. «Pour les 25 prochaines années, j'espère que le RGCQ continuera sur sa lancée, en renforçant ses services et en soutenant les gestionnaires et copropriétaires. Je suis convaincue aussi que les conseillers et conseillères info-gestion resteront des acteurs essentiels de cette évolution», mentionne-t-elle, insistant sur leur rôle crucial comme premiers points de contact pour les membres du RGCQ. «Le RGCQ, avec son réseau de professionnels dévoués, continuera de façonner positivement la copropriété au Québec, assurant une gestion efficace et une communauté solidaire.» 

Gestion de copropriété

Service et expertises
pour votre gestion de condos
dans la grande région de Montréal



GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS

Des professionnels ayant à cœur la gestion
de votre copropriété

3472, Des Fadets,
Longueuil, (Saint-Hubert)
(Québec) J3Y 0H3

Bureau: 450 635.9082
Télécopieur 450 396.9082
info@tapama.ca
www.tapama.ca

NOUS SOMMES LES EXPERTS EN COPROPRIÉTÉS

Rapport d'état d'immeuble
Plan de gestion de l'actif
Fons de prévoyance
Carnet d'entretien

Cossette & Touchette inc.

5170, rue de Verdun
Montréal (Québec)
H4G 1N6
☎ 514 519-1573
📠 514 768-8141
✉ info@cossettetouchette.com

www.cossettetouchette.com



« Il ne faut pas oublier qu'on tombait dans une grande noirceur nourrie par le doute et la peur. Je veux souligner l'apport considérable du regretté François Cellier dans la réussite de cette initiative-là et de *Condolegal.com* de manière générale. Il s'y est investi corps et âme! », témoigne M^e Joli-Coeur avec émotion.

Depuis le lancement de sa première webradio en avril 2020, *Condolegal.com* diffuse en direct toutes les deux semaines et compte maintenant plus de 100 enregistrements, disponibles pour écoute sur son site. Ce succès s'inscrit dans une tendance croissante de l'écoute de balados, avec une augmentation de 47 % entre 2019 et 2022, atteignant 26 % des Canadiens francophones en 2023, particulièrement les jeunes de 18 à 35 ans. Cette popularité croissante s'accompagne de l'entrée en scène récente du *podcast* vidéo, ou *vodcast*, qui se traduit littéralement par « balado vidéo », alliant diffusion en continu de vidéo et d'audio. En février dernier, un article de *Grenier* déclarait que 2024 pourrait être l'année du vidéo *podcasting*, soulignant qu'il s'agit d'un choix judicieux pour l'avenir du divertissement et de l'information.

Un programme de formation pour les courtiers immobiliers : Coproprié-T

La formation s'est aussi naturellement greffée à l'offre de *Condolegal.com* comme suite logique des chroniques. Depuis novembre 2023, RE/MAX offre à l'ensemble de ses courtiers immobiliers évoluant en copropriété une formation taillée sur mesure par *Condolegal.com*.

« Alors que le marché de la copropriété évolue rapidement, la formation des courtiers immobiliers s'avère essentielle pour assurer aux acheteurs et vendeurs une transaction sécuritaire. C'est dans ce

OBLIGATIONS LÉGALES ET RESPONSABILITÉS HUMAINES

Des situations humaines difficiles soulèvent parfois des questions juridiques, car les actions (ou la non-action) des syndicats de copropriété et des membres du conseil d'administration peuvent avoir de sérieuses répercussions.

« Une personne nous écrit : "Un de nos copropriétaires souffre d'Alzheimer. On l'a ramassé tout seul, en pleine nuit, dans le corridor. Comment, nous, comme administrateurs, devons-nous gérer ça?" C'est une question juridique, mais fondamentalement humaine. Les administrateurs veulent aider cette personne, mais veulent aussi à tout prix éviter qu'une action puisse être perçue comme inadéquate par celle-ci ou les membres de sa famille, car ils craignent des représailles pour eux-mêmes et leur syndicat. Des situations complexes sont de plus en plus fréquentes avec le vieillissement de la population, mais aussi le télétravail, les locations à court et long termes, par exemple », relate M^e Yves Joli-Coeur en insistant sur l'importance de placer l'humain au centre des préoccupations dans la communauté qu'est la copropriété.

contexte précis que RE/MAX a innové en offrant à ses courtiers un programme de formation taillé sur mesure », peut-on lire sur le site

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

web. Ce réseau de franchisés indépendants et autonomes représente plus de 30 % des courtiers immobiliers de la province et détient 43 % des parts de marché.

Pour s'assurer qu'ils restent bien informés et aptes à naviguer dans le paysage changeant de la copropriété, les courtiers peuvent compter sur cette formation qui offre des ateliers, des capsules vidéo et des balados, ainsi que des fiches et autres outils pratiques.

« C'est inédit au Québec qu'un franchiseur de courtiers immobilier s'engage activement pour valoriser le développement du savoir chez les courtiers en copropriété. C'est d'ailleurs le type de transaction immobilière résidentielle le plus complexe parce qu'il y a tellement de degrés de vérifications à faire », se réjouit le principal formateur auprès de RE/MAX M^e Yves Joli-Coeur.

Et tellement davantage!

Après un quart de siècle, la mission de *Condolegal.com* est plus pertinente que jamais : faciliter la vie des gestionnaires, administrateurs et administratrices, et copropriétaires ainsi que contribuer à l'établissement de relations harmonieuses et durables au sein des copropriétés en offrant une information juridique la plus accessible possible.

Avec le temps, le site a diversifié son contenu pour inclure des actualités, des jeux-questionnaires pour tester ses connaissances et des modèles gratuits de documents nécessaires à la saine gestion et à l'administration d'une copropriété.

Aujourd'hui, *Condolegal.com* est une référence incontournable pour des milliers de personnes au Québec et dans la francophonie lorsqu'il s'agit de copropriété. Les propos en 2017 du regretté rédacteur en chef de *Condoliaison* et administrateur du portail et rédacteur de *Condolegal.com*, alors que le site franchissait la barre des 20 000 membres, résonnent encore aujourd'hui : « Les nombreux artisans qui contribuent à en faire le portail numéro un dans son domaine au Québec s'appliquent à y intégrer une recette

gagnante. L'objectif ultime est d'offrir une expérience incomparable aux internautes qui le fréquentent. Félicitations à tous ceux qui, de près ou de loin, font de *Condolegal.com* la référence numéro un en matière de copropriété au Québec. »

À quoi ressemblera *Condolegal.com* en 2050?

La plus grande force de *Condolegal.com* réside indéniablement dans la profondeur des contenus juridiques vulgarisés. Le site agit comme un accompagnateur auprès des parties prenantes de la copropriété au Québec et entend continuer à développer des pratiques innovantes à cette fin.

M^e Yves Joli-Coeur souligne que malgré l'évolution rapide de la technologie et l'essor de l'intelligence artificielle, la crédibilité de la source d'information restera primordiale. Avec *Condolegal.com*, la réponse est et restera un oui définitif.

Peu importe ce que l'avenir réserve, *Condolegal.com* demeurera un guide pour les communautés de copropriétaires, favorisant des environnements harmonieux et aidant à prévenir les conflits grâce à une information juridique vulgarisée, accessible et fiable. 

Attention!

L'équipe de rédaction souhaite rappeler que les contenus disponibles sur le site *Condolegal.com* ne constituent pas des opinions ou des avis juridiques; ce sont des informations vulgarisées visant à permettre aux parties prenantes de mieux comprendre le cadre dans lequel elles évoluent et leurs responsabilités. Pour des situations particulières ou impliquant des litiges, veuillez consulter un avocat ou un notaire spécialisé en copropriété.



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 (Montréal)
- 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

514 871-1234

INFO@LAUCANDRIQUE.CA

UN ANNIVERSAIRE PARTAGÉ

25 ANS À INFORMER LE QUÉBEC SUR LA COPROPRIÉTÉ

Condoliation : de bulletin d'information à revue spécialisée reconnue

Dès le premier jour, au tournant de l'an 2000, les fondateurs du RGCQ comprennent l'importance de se doter d'un moyen de communication efficace destiné à informer et à mobiliser les membres.

Au printemps 2000, quelques mois après la création du Regroupement, le tout premier *Condoliation* est envoyé aux membres.

Le « bulletin d'information » du RGCQ évolue et se renouvelle sans cesse depuis pour devenir ce qu'il est aujourd'hui, soit une revue spécialisée reconnue dans toute la francophonie.

Des textes de fond, des entrevues, des portraits et des analyses font la marque du *Condoliation* depuis 25 ans. Les chroniques ont été affinées, les collaborateurs se sont succédé, le graphisme a été modernisé, mais la ligne éditoriale demeure la même : livrer une information pertinente et accessible aux membres en faisant preuve de rigueur et de sensibilité.

Parcourir la bibliothèque des éditions du *Condoliation* sur le site web du RGCQ est une expérience fascinante à laquelle l'équipe actuelle s'est prêtée. Histoire du Regroupement, développement de nouveaux partenariats, ajout de services aux membres, changements législatifs, avancées technologiques et tendances sociétales s'entremêlent dans un imprimé méticuleusement conçu. Allez faire un voyage dans le temps!



Alors que le RGCQ n'a même pas un an, des entreprises d'envergure annoncent dans les pages du tout premier « bulletin d'information »; Vidéotron vante ses services de câblodiffusion et Hydro-Québec fait la promotion de ses « solutions parfaitement adaptées » aux besoins des copropriétés. C'est dire le travail de sensibilisation effectué par l'équipe initiale de bénévoles et de la portée de leur message.

Dans la douzaine de pages de cette première édition, des sujets encore d'actualité sont abordés : reconnaissance de la profession de gestionnaire de copropriété, fonds de prévoyance et mise à jour de la déclaration de propriété. Dans une approche d'accompagnement, les écrits expliquent les textes de loi, donnent la parole à des personnes expertes et proposent des solutions concrètes pour les membres. On y fait également la promotion des activités et formations. Le site *Condolegal.com* est déjà de la partie. C'est dire la justesse de la vision!

NIVOEX

EXPERT EN BÂTIMENT
ET DE LA COPROPRIÉTÉ

INSPECTION

EXPERTISE LÉGALE

CARNET D'ENTRETIEN LOI 16

FONDS DE PRÉVOYANCE LOI 16

25+ Années d'expérience
dans le domaine

1200+ Études de fonds de
prévoyance réalisées

5000+ Expertises
cumulées

10+ Régions desservies
partout au Québec

NIVOEX.COM | INFO@NIVOEX.COM | SANS FRAIS 1-855-595-1265



EN RAFALE, QUELQUES DATES CLÉS DE L'HISTOIRE DE LA REVUE

- **Printemps 2000** : C'est parti! Envoi aux membres du volume 1, numéro 1.
Le « bulletin d'information » du RGCQ est généralement publié trois fois par année.
- **Printemps 2006** : Le volume 7 affiche de nouvelles couleurs; exit le noir et le gris, le bleu et le doré font leur entrée en scène. La mise en page est aussi revampée.
- **Automne 2008** : Le deuxième logo du *Condoliation* fait son apparition.
La une prend l'apparence de celle d'une revue, avec image-choc et grands titres.
- **Automne 2010** : La publication a doublé de volume, comptant désormais autour de 24 à 30 pages. Le *Condoliation* est imprimé à plus de 11 000 exemplaires et distribué à plus de 8 000 syndicats de copropriété.
- **Automne 2012** : La description de la publication est adaptée à son contenu, donc « bulletin d'information » devient « revue d'information » du RGCQ.
- **Hiver 2013** : Le *Condoliation* est imprimé à plus de 12 000 exemplaires et distribué à l'échelle de la province.
- **Automne 2015** : Une troisième version du logo est lancée.
- **Hiver 2017** : La revue compte généralement 48 pages, offrant un contenu riche et diversifié. Un an plus tard, à l'hiver 2018, ce sont déjà 64 à 72 pages qui deviennent la norme. La revue se spécialise en abordant davantage de sujets par édition sous divers angles.
- **2019** : Dans la foulée du 20^e anniversaire du RGCQ, le *Condoliation* adopte le logo et la signature graphique que nous connaissons aujourd'hui. La même année, la fréquence de publication devient trimestrielle.

Depuis, malgré la pandémie, malgré les bouleversements dans le monde des médias, *Condoliation* continue sa progression et sa croissance grâce à l'appui des membres – annonceurs et lecteurs – dont la fidélité est un cadeau perpétuel. La réputation de cette publication proposant un contenu à la fois spécialisé et accessible, est le résultat de cette collaboration.

Outre les membres des conseils d'administration du RGCQ provincial et des chapitres, sans le soutien de qui le *Condoliation* ne serait pas ce qu'il est aujourd'hui, plusieurs personnes ont marqué cette publication phare et ont contribué à son succès. Nous ne pouvons passer sous silence l'apport de Danielle Savard, Jean R. Beauchesne, Sylvain D. Clermont, Marie-Josée Morin, François G. Cellier, Adrien Vallat et Laurent Emery. Plusieurs autres y contribuent toujours : Diane Ménard, Bernard Lamy et son équipe, Hélène Joli-Coeur, Richard LeCouffe, Cécile Pilarski. Merci! 

Avez-vous une édition préférée ou une chronique favorite? Quel est votre coup de cœur dans cette édition? Dites-nous quels sont vos incontournables *Condoliation* des diverses époques! Écrivez-nous à info@rgcq.org.

Qualinet®
Le leader après sinistre

1 888 715-9911

24/7

Un cadeau d'anniversaire hors du commun

Depuis sa création en 1999, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec ne ménage aucun effort pour sensibiliser les décideurs aux multiples enjeux entourant la copropriété au Québec.

Parmi ceux-ci, le RGCQ a eu le privilège de travailler avec plus d'une douzaine de ministres de la Justice, des Affaires municipales, de l'Habitation et même des Finances.

Pour souligner le 25^e anniversaire du RGCQ, l'équipe éditoriale du *Condoliation* a recueilli les témoignages de ministres l'ayant côtoyé à des moments clés de son histoire et des réformes législatives d'envergure. Leurs mots expriment leur reconnaissance et leur appréciation de pouvoir compter sur un acteur indépendant et avisé, ainsi que de la marque professionnelle, rassurante et humaine qui est la signature de l'organisation.



« Merci de soutenir le modèle de la copropriété! »

France-Élaine Duranceau

En un quart de siècle, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec a soutenu et guidé un très grand nombre de Québécois dans le domaine de la copropriété.

Votre expertise et votre engagement ont permis à des administrateurs et administratrices, à des gestionnaires et à des copropriétaires de mieux faire face aux défis qu'ils rencontraient. Et c'est encore le cas aujourd'hui !

Après 25 ans, vous continuez d'informer et de former les acteurs du milieu. Vous travaillez à l'amélioration de la gouvernance. Vous soutenez une gestion saine, responsable et éthique en copropriété. Vous promouvez des meilleures pratiques dans le domaine et participez, grâce à votre expertise, à en faire évoluer les règles.

Tout cela est indispensable

Contribuer, comme vous le faites, à l'avenir d'un important parc immobilier et au choix de vie d'autant de citoyens en matière d'habitation est fondamental.

C'est avec ces mêmes buts que d'ambitieuses réformes législatives ont été menées ces dernières années. En effet, un cadre législatif robuste est nécessaire pour préserver et garantir le bon fonctionnement de ce type de propriété — pensons seulement ici au fonds de prévoyance et au carnet d'entretien.



France-Élaine Duranceau

Ministre responsable de l'Habitation du Québec (2022-)

Vos réflexions ont soutenu l'élaboration du projet de loi 16, adopté en décembre 2019, et du projet de loi 31, voté en début d'année, ainsi que du règlement sur la copropriété divise qui en découlera.

La pérennité du parc de copropriétés du Québec commande une gouvernance saine et une gestion rigoureuse, adaptées le plus possible aux réalités. Ce n'est qu'ainsi que l'on parviendra véritablement aux objectifs fixés.

Vous êtes d'ardents défenseurs et promoteurs de cette vision. Je vous en remercie personnellement, vous ainsi que vos prédécesseurs.

Bon 25^e anniversaire au Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec et longue vie à lui! 

#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 le 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.



Eau



Humidité



Détection
multiplexe



Température



Sécurité



CONÇU, FABRIQUÉ ET TESTÉ AU QUÉBEC.

www.akisens.com

1.844.333.7018

« Informer, mobiliser, influencer »

Jean-Marc Fournier

Lorsque j'ai pris la relève de ma collègue Kathleen Weil comme ministre des Finances et que je suis arrivé dans les discussions du Groupe de travail sur la copropriété, je me suis demandé quel serait l'impact sur les citoyens des modifications demandées par le RGCQ, et j'ai vu les deux côtés de la médaille de la pression financière. D'un côté, la résistance à l'implantation du fonds de prévoyance obligatoire basé sur une étude réalisée par des experts s'expliquait par l'augmentation des frais de condos – une pression financière. De l'autre, ne pas aller de l'avant avec cette réforme voulait dire une pression financière substantielle, souvent imprévue et urgente, sur les copropriétaires actuels en raison d'un manque de planification des copropriétaires précédents.

Clairement, le statu quo n'était ni souhaitable, ni recommandable. Un fonds de prévoyance, c'est comme un fonds de retraite, on ne devrait pas s'en passer. Il fallait faire de la pédagogie et aller vers les citoyens. Dans la foulée du dépôt du rapport du Groupe de travail, j'ai créé le Comité consultatif sur la copropriété; nous avons lancé les Journées de consultation et le Forum sur la copropriété, pour mettre les citoyens dans le coup, entre autres grâce au travail concerté et efficace du RGCQ. La première option, abonder dans le sens des demandes du RGCQ, est apparue comme la meilleure solution pour tout le monde.



Jean-Marc Fournier
Ministre de la Justice (2012-2013)

À l'époque, c'est certain qu'il n'y aurait pas eu d'avancées sans le RGCQ et M^e Yves Joli-Coeur, dont l'engagement et la crédibilité ont été des pivots de la réforme, ni sans la collaboration avec la Chambre des notaires et M^e Christine Gagnon. Si certains règlements se font toujours attendre ou si l'urgence d'agir est encore mal comprise par certains interlocuteurs, l'importance des enjeux de prévisibilité financière, de planification immobilière et de préservation du patrimoine que commande une saine gestion des copropriétés doit sonner l'alarme alors que le parc immobilier vieillit rapidement. Peut-être qu'il y aurait lieu de lancer une nouvelle opération de pédagogie et de mobilisation... 



GESTION DE COPROPRIÉTÉS

Nous desservons toutes les régions du Québec

OFFRE UNIQUE POUR LES PETITES COPROPRIÉTÉS DE 25 UNITÉS ET MOINS

- 1^{er} mois de gestion sans frais (gratuit)
- Aucun frais d'intégration (transfert de vos dossiers)
- Garantie du gel de prix des honoraires de gestion (pas de hausse annuelle tant que vous êtes client)
- Garantie du meilleur service à la clientèle (7 jours sur 7)

Appelez-nous dès maintenant pour obtenir une soumission

Sylvain Clermont, vice-président
514 819-0227

5890, Ave de Monkland, bureau 16, Montréal (Québec) H4A 1G2

Siège social (514) 666-0222 info@a1condo.ca

www.a1condo.ca

« La réforme de la copropriété n'aurait pas été possible sans le RGCQ »

Lise Thériault

Mon approche comme ministre a toujours été de travailler avec les organisations du milieu dans une perspective de protection des consommateurs. Les ministres ne peuvent pas tout savoir et leur rôle commande d'aller à la rencontre des gens et de les écouter.

Pour la copropriété, on ne peut pas faire autrement que d'aller vers le RGCQ : c'est l'organisme qui représente le milieu et qui est le mieux placé pour identifier les besoins, conseiller et informer. J'ai eu l'occasion de travailler avec le RGCQ sur deux projets de lois majeurs, et ce sont l'intégrité et l'engagement sincères qui m'ont le plus marquées – outre la maîtrise des dossiers rarement égalée de M^e Yves Joli-Coeur et de son équipe. J'ai vraiment apprécié que le RGCQ allume des signaux d'alarme aux bons endroits pour réajuster le tir avec les acteurs du terrain afin de trouver des solutions réalistes et souhaitables.

En 2012, comme ministre du Travail responsable du projet de loi n° 122 sur l'inspection des bâtiments et des façades, c'est avec le RGCQ que nous avons travaillé pour prévoir les dispositions applicables aux copropriétés sur la base des besoins précis.

Dès mon arrivée en poste comme ministre responsable de l'Habitation en 2017, je me suis mise à pied d'œuvre pour préparer une vaste réforme de la copropriété. C'est alors que j'ai pleinement pris conscience des enjeux entourant la copropriété : parc immobilier vieillissant, absence de fonds de prévoyance et de carnet d'entretien, importance de la protection du patrimoine, formation des administrateurs,



Lise Thériault

Ministre du Travail (2010-2012), puis ministre responsable de la Protection des consommateurs et de l'Habitation (2017-2018)

encadrement des gestionnaires, pour ne nommer que ceux-là. Si je n'avais pas été sensibilisée par le RGCQ, la réforme proposée par le projet de loi omnibus, ou projet de loi 401, en 2018, ne serait jamais arrivée. Et j'ose dire que même s'il est mort au feuillet avec les élections, ce projet de loi a forcé la main au gouvernement caquiste qui nous a succédé pour aller de l'avant avec le projet de loi 16 – parce que le grand public était engagé dans la démarche, tout le travail préalable au dépôt avait été réalisé minutieusement et notre engagement de rappeler le projet de loi déposé était ferme.

Depuis, la réforme de la copropriété engagée avec l'adoption de la Loi 16 est un pas dans la bonne direction, mais doit continuer. Je suis confiante qu'avec le RGCQ dans le décor, les choses vont continuer d'avancer. ▣

A giraffe stands in a room with a beige wall and a brown carpet. It is looking at a small framed picture on the wall. The giraffe's head is tilted upwards, and its long neck is extended. The picture on the wall is a small, square, gold-framed painting of a house. The giraffe's body is covered in a pattern of brown and white patches. Its legs are long and thin. The overall scene is a metaphor for reaching high or achieving one's goals.

Ayez des réponses à la hauteur de vos attentes

Des questions sur votre transaction immobilière?
Consultez notre agente virtuelle disponible en tout temps.

Vous outiller, c'est dans notre nature.

OACiQ

oaciq.com/elise

« Au cœur des avancées pour une meilleure gestion des copropriétés depuis 25 ans! »

Andrée Laforest

Depuis un quart de siècle, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) est un fier défenseur des intérêts des administratrices, administrateurs, gestionnaires et copropriétaires ainsi qu'un guide reconnu en matière de saine gestion des copropriétés. Il joue un rôle d'importance dans le milieu.

Lors de mon mandat à titre de ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, j'ai d'ailleurs pu constater cette proactivité et cette ambition de faire la différence dans le paysage québécois de l'habitation. Le RGCQ s'est fait un devoir de s'impliquer en ce qui a trait à différentes avancées législatives et réglementaires majeures.

En effet, il a contribué positivement à tous les travaux qui ont mené à l'adoption de la *Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Régie du logement, la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal*, en décembre 2019. Il a également été un collaborateur essentiel pour le déploiement des mesures sur les copropriétés divisées découlant de cette loi, notamment en diffusant dans son réseau les changements apportés.

Grâce à cette mise en œuvre, les copropriétaires, les acheteuses et acheteurs résidentiels sont aujourd'hui mieux protégés, notamment en ce qui concerne le fonds de prévoyance, le carnet d'entretien, les plans et devis, l'acompte versé par les acheteurs ainsi que la gouvernance. Par ses



Andrée Laforest

Ministre responsable de l'Habitation du Québec (2018)

formations, sa documentation et son soutien juridique, le RGCQ contribue à instaurer au Québec une culture de saine gestion, responsable et éthique auprès des copropriétaires, dans un cadre de gouvernance adapté à eux.

Je profite donc de cet incontournable anniversaire pour remercier le RGCQ pour son dévouement et son leadership au bénéfice des acteurs du milieu de l'habitation, et surtout, des Québécoises et des Québécois.

Dans un contexte où les réalités et les défis sociétaux évoluent sans cesse, il est un partenaire important dans la poursuite du développement de milieux de vie de qualité. Et je suis persuadée que le RGCQ continuera de travailler en étroite collaboration avec notre gouvernement afin d'atteindre nos objectifs communs en matière de gestion de copropriétés. 

UNE SOLUTION COMPLÈTE POUR PROTÉGER VOTRE IMMEUBLE CONTRE LES DÉGÂTS D'EAU

QUE DES AVANTAGES POUR LES SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ

- Nous transigeons directement avec les syndicats de copropriété.
- Protection personnalisée qui revitalise la cote d'assurabilité.
- Tous les produits reconnus par les assureurs sous le même toit.
- Système ultraperformant :
 - Détection de mouvement
 - Détection de fuite d'eau

FINANCEMENT TOTAL OU PARTIEL DISPONIBLE SOUS FORME DE CRÉDIT BAIL

Meilleurs taux sur le marché permettant une protection immédiate et ses avantages sans vider les coffres de l'organisation.

PROTECTION
CONDEAU

présenté par le 

Membre accrédité
PREVCAN



UNE ENTREPRISE
FIÈREMENT QUÉBÉCOISE

FONDÉE EN 2002

+ DE 25 000 CLIENTS PARTOUT AU QUÉBEC

**+ DE 600 BUREAUX DE COURTAGE
QUI NOUS RÉFÈRENT À TRAVERS LE QUÉBEC**

Groupe Vigilance

Système de sécurité

450 657-7911

Sans frais : 1 866 522-7911

info@groupevigilance.com

legroupevigilance.com

DEVEAU

DUFOUR MOTTET

Ghislain Raymond | Avocat
Médiateur et arbitre accrédité
C. 514 608.9405 / T. 450 634.2364
graymond@deveaudm.com

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



**NOTRE EXPERIENCE
À VOTRE SERVICE**

HÉLÈNE WOODS MBA **ADM**

Bureau 1417, 200 de Gaspé
Île-des-Soeurs, Qc, H3E 1E6
☎ : (514) 616-6226
info@gestaconseil.com



gestionquanta

T 819.778.2441
F 819.778.3969

info@gestionquanta.ca
www.gestionquanta.ca

Adresse de nos bureaux :
14-A rue Chiolette
Gatineau (Québec)
J8Y 1J6

Marc Brousseau
Président
mbrousseau@gestionquanta.ca

Gestion de Copropriété de la Capitale inc.



Ghislaine Thériault
Présidente

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

25 ans PAR
ET POUR LES
MEMBRES **RGCQ**

Jean Caron

Cofondateur du RGCQ



Jean Caron, un des fondateurs du RGCQ, naviguait déjà dans le monde de la gestion de copropriétés lorsqu'il a rencontré Me Yves Joli-Coeur. Ayant plusieurs clients en commun, les deux hommes se sont donc côtoyés et une amitié est née. Avec Pierre César et Richard Presseault, les quatre acolytes ont ensuite fondé le RGCQ.

« On est allé chercher le plus de monde possible pour nous accompagner. Tout le monde au début a appris sur le tas. En commençant, on a vu qu'il y avait un besoin d'avoir plus de connaissances. »

Monsieur Caron avait une entreprise de gestion de copropriété avec Hélène Vallerand. Au bout d'un moment, il s'est demandé « Pourquoi ne pas travailler ensemble, en créant un regroupement, au lieu d'être des concurrents? » Poser la question, c'était y répondre.

« On voulait qu'il y ait une certaine uniformité, une harmonisation du travail de gestionnaire en copropriété. Le *comment gérer* était flou. Il fallait mettre des balises et informer le plus grand nombre. »

Souhaitant éviter le plus possible les pratiques douteuses, monsieur Caron a organisé des conférences et des formations pour les gestionnaires afin qu'ils soient mieux informés sur les bonnes pratiques : entretien d'immeuble, droit, notions de construction, surveillance de travaux, comptabilité, etc.

« Les gestionnaires doivent également être de bons vulgarisateurs. Il y a plusieurs choses complexes à comprendre et à transmettre aux copropriétaires. La gestion de copropriété, c'est aussi une gestion humaine. »

Selon monsieur Caron, la plus grande force du RGCQ est la quantité d'informations disponibles. Le fait de se regrouper incite les gens à parler des problèmes auxquels ils font face, mais également de leurs solutions.

« Tout le monde est un peu replié sur eux-mêmes, surtout les petites copropriétés. Les grandes ont plus de contacts. Mais avec le RGCQ, tout le monde peut bien s'informer et être outillé. » □



PERSPECTIVE
L'AVENIR DE LA COPROPRIÉTÉ

À QUOI RESSEMBLERA LA COPROPRIÉTÉ DU FUTUR?

Dans un marché immobilier québécois très occupé depuis quelques années, la copropriété pourrait être une solution afin de devenir propriétaire de son bien tout en maintenant un certain pouvoir d'achat. Comment cette vision évoluera-t-elle dans le temps? Urbanisme, gestion, construction ou encore droit immobilier sont autant de facettes à prendre en compte. Plusieurs spécialistes se sont penchés sur la question.



Retrouver ses racines : le retour aux quartiers de proximité

Dans une perspective de densification urbaine intelligente et responsable, ainsi que pour lutter contre le voiturage en solo, de plus en plus de municipalités québécoises se tournent vers le concept de la ville des 15 minutes.

La ville des 15 minutes propose une organisation urbaine faisant en sorte que chaque citoyen puisse bénéficier de tous les services existant sur le territoire de la ville à un quart d'heure ou moins du domicile à pied ou à vélo. Le but est d'inciter les gens à délaissé leur voiture pour limiter la pollution urbaine et créer des milieux de vie.

« Ce n'est pas nouveau, tempère Yvon Rudolphe, consultant en valeurs immobilières et professeur-enseignant à l'UQAM, où il se spécialise dans l'enseignement de l'évaluation d'immeubles atypiques au sein du département de Stratégie, responsabilité sociale et environnementale.

Comme chercheur doctorant à la Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier de l'ESG UQAM, c'est un concept que j'étudie depuis un moment déjà. La ville des 15 minutes est même une sémantique un peu marketing. Auparavant, nous avions davantage de commerces de proximité dans les quartiers.



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



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

PCG CARMON



**ÉVALUATEURS AGRÉÉS
DANS LE GRAND MONTRÉAL**

**Experts pour vos besoins de toute sorte
en évaluation immobilière agréée.**

De la simple consultation à l'évaluation exhaustive,
notre équipe de professionnels saura répondre à vos besoins.



1350, rue Mazurette, bureau 207,
Montréal (Québec) H4N 1H2
www.pcgcarmon.com

T 514 365.6664, poste 205
C 514 514 944.3950
F 514 365.9271

Perspective

L'AVENIR DE LA COPROPRIÉTÉ

Aujourd'hui, les valeurs locatives sont tellement chères que nous sommes en train de perdre nos artisans au profit des généralistes de grandes surfaces - et les résidents au profit de l'étalement urbain. On peut penser par exemple à la disparition progressive de plusieurs métiers à cause des supermarchés. Il existe déjà des déserts alimentaires dans certaines zones de Montréal! Avant de penser à la ville des 15 minutes, il faut attirer ces artisans et faire des profils sociodémographiques pour bien organiser les espaces urbains. Les transports collectifs ont aussi toute leur place dans cette équation. Ils donnent une plus-value aux copropriétés et permettent aux habitants de réduire leur coût de vie en réduisant l'utilisation de la voiture. »

C'est une vision que partage François Croteau, ancien maire de l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie à Montréal. « La ville des 15 minutes est un concept assez complexe. Cet aménagement du territoire peut se faire dans un espace qui a déjà bénéficié de cette proximité, comme en Europe ou dans de grandes villes d'Amérique du Nord. Dans des espaces pensés, conçus et construits pour des personnes possédant une voiture, c'est plus difficile à instaurer. Autrefois, c'était la norme, car la voiture n'existait pas. Les gens n'avaient donc pas trop le choix quant à la proximité des commerces. »

Penser d'abord aux besoins des citoyens

Président-directeur général de l'Institut de la résilience et de l'innovation urbaine, François Croteau assure que certains facteurs peuvent aider au concept de la ville du quart d'heure, dont l'accès au transport en commun et à des commerces de proximité. « Si on construit des îlots de copropriétés pour 3000 personnes sans planifier de commerces, on force les gens à prendre leur voiture. Il n'est pas non plus nécessaire de bâtir des tours de 40 étages partout. Or, les municipalités n'ont pas leur mot à dire sur le genre de commerce à un emplacement précis, mais elles peuvent toutefois réaliser un zonage pour l'usage commercial. Par exemple, on ne peut pas privilégier un dentiste, mais on peut destiner certains locaux à des professionnels de la santé. L'arrondissement de La Petite-Patrie fait partie des plus denses au Canada, et il est possible de trouver de nombreux services à proximité pour les citoyens grâce aux rues commerciales. »

Les citoyens sont-ils convaincus du concept? « Leur réceptivité dépend de leur quotidien, affirme l'ancien élu. Si ça les oblige à prendre leur voiture, ils n'y croiront pas. Certains centres-villes comme ceux de Drummondville, du Vieux-Chambly ou encore de Shawinigan ont ce potentiel et l'ont déjà réalisé. Le but de cette stratégie est de lutter contre l'utilisation de sa voiture. C'est un changement de paradigme qui se fait sur le long terme. Si on veut progresser dans cette direction, il faut que les villes limitent le



« Planifier l'espace urbain en toute compréhension et connaissance des besoins des personnes y résidant est la clé sur l'ensemble du territoire. »

— François Croteau, président-directeur général de l'Institut de la résilience et de l'innovation urbaine

nombre de grandes surfaces sur leurs territoires afin de favoriser la diversification des commerces. »

Cette approche de densification intelligente, résolument tournée vers l'avenir, pose l'emplacement d'une copropriété comme un enjeu majeur. Micheline Renault, professeure dans le domaine des sciences comptables à l'UQAM, estime que la copropriété, dont la tour à condos est un modèle plus répandu, devient la préférence des villes. « Les projets de copropriétés sont moins coûteux et les municipalités souhaitent davantage de densification, car il n'y a tout simplement plus d'espace! »

Le développement immobilier et l'urbanisme, même en région, doivent donc dorénavant être pensés de manière à permettre cette proximité qui crée non seulement des quartiers chaleureux et des milieux de vie agréables, mais contribue à un environnement généralement plus sain en favorisant les transports actifs et collectifs. « Parler du concept des 15 minutes en Abitibi-Témiscamingue serait rire des gens, on s'entend! Mais planifier l'espace urbain en toute compréhension et connaissance des besoins des personnes y résidant est la clé sur l'ensemble du territoire », résume François Croteau. ▣



Leur vie ne tient qu'à un fil.

Protégeons-les!

Solutions d'accès
et de sécurité
des travaux en hauteur.

- Ancrage
- Bossoir
- Cabine de toit
- Garde-corps
- Ligne d'avertissement
- Ligne de vie
- Syam
- Projets spéciaux



514 385.4686 | INTOINC.COM

Comprendre l'essence de la copropriété

Perçue à l'origine comme une propriété et un mode de vie bourgeois, la copropriété s'est démocratisée et a pris la tête du peloton en immobilier, en faisant aujourd'hui un des seuls moyens d'accéder à la propriété pour une proportion grandissante de jeunes adultes.

Or, l'essence de ce *qu'est* la copropriété n'est pas toujours claire pour les premiers acheteurs. Bien comprendre les tenants et aboutissants de cette forme juridique de propriété est fondamental pour en assurer la pérennité - comme milieu de vie harmonieux et comme patrimoine bâti.

Ainsi, le spécialiste et professeur-chercheur Yvon Rudolphe insiste sur l'importance de bien déterminer les raisons qui motivent l'achat d'une copropriété. « Si vous voulez plus de services à proximité de votre domicile, il est important de bien analyser votre quartier auparavant, insiste-t-il. Si un copropriétaire cherche à s'enrichir, il doit savoir à quel coût.



GCD Énergie

alimentons le changement



INSTALLATION DE BORNES DE RECHARGE

Service personnalisé selon
vos besoins

Accompagnement auprès
du syndicat de copropriété

Projet clé en main

Maximisation des
subventions disponibles

Service de consultation

Analyse des solutions de
recharge

Membre CCQ / CMEQ / RBQ

Certification auprès des grands fabricants
de bornes

flo

EVdrive

chargepoint



EVgo



514 293-6748

service@gcdenergie.com

www.gcdenergie.com



Google

RBQ 5740-1465



INSTALLATION DE
BORNES DE RECHARGE



Perspective

L'AVENIR DE LA COPROPRIÉTÉ

Les travaux sont à la charge du propriétaire. Il est essentiel de se protéger contre ces problèmes avant d'acheter ». Yvon Rudolphe suggère de bien cibler et comprendre le type de copropriété avant son achat. « Les copropriétés de dix logements ont moins de valeur qu'une autre comptant davantage de copropriétaires. Des enjeux financiers découlent de la gouvernance, et certains administrateurs ne sont pas au fait de la gestion d'une petite copropriété. »

La cible de son analyse : la copropriété divise. « Les gens ne connaissent pas les enjeux particuliers, poursuit le consultant et expert en gestion immobilière Yvon Rudolphe. Les gens achètent encore une copropriété comme s'il s'agissait d'une maison unifamiliale. Il existe des facteurs endogènes et exogènes à prendre en compte, ce que beaucoup d'acquéreurs ne font toujours pas. »

Afin de prendre la décision la plus éclairée possible concernant l'achat d'une copropriété, Yvon Rudolphe suggère d'examiner quelques paramètres. « Avant de faire l'acquisition d'une copropriété,

il faut regarder les besoins au mètre carré afin d'éviter la surconsommation d'énergie et de garder la maîtrise de l'espace dans le temps. L'espace, l'énergie et le temps sont les trois variables à prendre en compte. Ensuite, il faut s'assurer que la valeur de la copropriété est en corrélation avec la taxation municipale. »

Miser sur l'esprit de communauté

Ce point de vue rejoint celui de Micheline Renault, de l'ESG UQAM, et elle l'approfondit. « Il existe de grandes différences entre les petites et les grandes copropriétés. L'administration en fait partie. Dans une grande copropriété, le budget est élevé pour les services de parties communes, et le syndicat dispose plus souvent de ressources compétentes. Il n'existe pas de souci d'entretien. À l'opposé, lorsque j'achète dans une petite copropriété, j'achète aussi l'obligation de m'impliquer dans la gestion de ma partie allouée. Si on est chanceux, l'entente peut régner, mais le conflit peut rapidement être

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



« Il faut à tout prix que Québec crée une autorité pour agir en cas de litiges dans les copropriétés. Il faut que les différends puissent se régler rapidement avant que cela ne devienne un enfer. Certaines situations s'éternisent, et on ne peut pas laisser les gens livrés à eux-mêmes de cette manière. »

— Micheline Renault, professeure dans le domaine des sciences comptables à l'UQAM

pris de manière personnelle avec un administrateur, puisque la structure est plus petite. Il faut savoir qu'au Québec, 90 % des copropriétés comptent 20 logements ou moins. »

Afin d'améliorer l'expérience dans les copropriétés, Micheline Renaud estime qu'une nouvelle culture de règlement des litiges en copropriété est essentielle. « Il faut à tout prix que Québec crée une autorité pour agir en cas de litiges dans les copropriétés. Il faut que les différends puissent se régler rapidement avant que cela ne devienne un enfer. Certaines situations s'éternisent, et on ne peut pas laisser les gens livrés à eux-mêmes de cette manière. »

D'ailleurs, le projet de loi 8, *Loi visant à améliorer l'efficacité et l'accessibilité de la justice*, va en ce sens. Adopté en mars 2023, celui-ci vise à favoriser la médiation et l'arbitrage tout en simplifiant la procédure civile à la Cour du Québec. Les objectifs de désengorgement du système judiciaire ont également comme effet d'alléger les procédures (et la tension!) pour les syndicats de copropriété et les copropriétaires.

Or, le gouvernement n'a pas prévu les budgets nécessaires et les retombées ont plutôt l'effet inverse. La résolution de conflits hors cour, par le biais de la médiation et de l'arbitrage, demeure pour l'instant la meilleure option.

gda

Services immobiliers
intégrés

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

418 650-1459

info@gdaec.ca

www.gdaec.ca

ARGUS

PROBLÈMES...

Infiltrations d'eau ? Maçonnerie ? Calfeutrage ?

514 624.6536

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

Solutions aux problèmes :

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

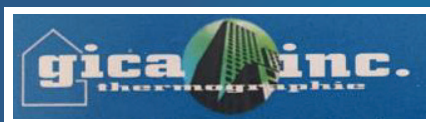
**SPÉCIALISTES
ÉDIFICES
EN HAUTEUR**

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

arguss@videotron.ca

www.argusconstruction.ca

License RBQ : 2543-4697-04



Spécialiste en bâtiment • Gérance de projets

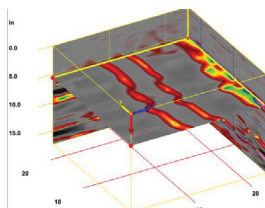
Thermographe professionnel niveau II bâtiment
Équipe complète architecture et structure

Alain Boucher
directeur technique

Tél. : 418 570-2803 • Téléc. : 418 661-6803

24 de Taillebourg, Québec, QC G1C 2R6
batiment@gicainc.com • www.gicainc.com

- Évaluation technique du bâtiment
- Loi 122 inspection de façades et stationnement
- Analyse des problématiques liées à l'enveloppe du bâtiment
- Carnet d'entretien
- Plan de prévoyance
- Scan de toiture jusqu'à 14 pouces de profondeur
- GSSI radar pour détection dans le béton
- Identification de circuits électriques
- Certificat d'état d'immeuble
- Évaluation de conformité en référence aux différents codes en vigueur



Détection dans le béton

Nos services sont offerts partout dans la province de Québec

Perspective

L'AVENIR DE LA COPROPRIÉTÉ



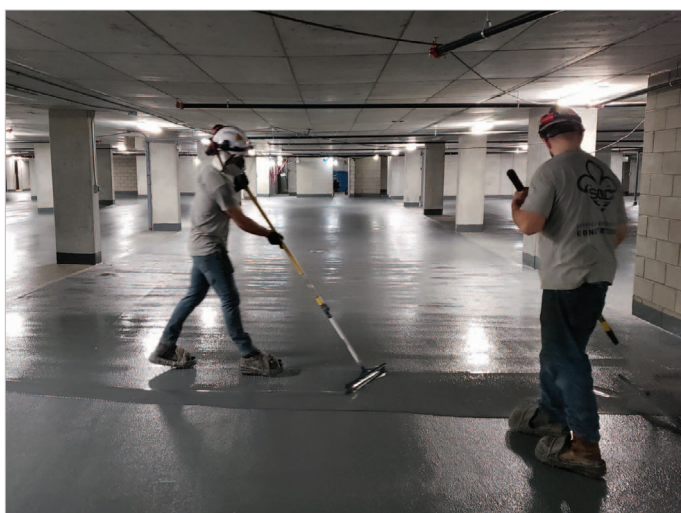
Choisir un mode de vie

Pour autant, Micheline Renault estime que la copropriété reste une bonne option. « Cela démarre par une motivation personnelle et financière. On recherche une résidence agréable pour y vivre de façon permanente. C'est une façon aussi d'être propriétaire sans avoir les soucis d'entretien d'une maison. C'est en plus un véhicule d'épargne ou de placement pour la retraite ou pour un achat futur. Pour de plus en plus de jeunes, c'est la seule manière d'entrer dans le marché immobilier, et pour de plus en plus de personnes âgées, c'est la seule manière de rester à domicile tant que la santé le permet. »

D'autres raisons poussent les particuliers à s'orienter vers la copropriété. L'enseignante montréalaise y voit certains aspects pratiques. « La population vieillit de manière générale et les gens ne veulent plus ou ne peuvent plus s'occuper d'un jardin. Les projets de vie changent et on a tendance à vouloir voyager davantage par exemple. Ainsi, la copropriété est bien plus abordable que la maison unifamiliale - et apparaît comme plus raisonnable. »

Pour autant, Micheline Renault estime que la copropriété reste une bonne option. « Cela démarre par une motivation personnelle et financière. On recherche une résidence agréable pour y vivre de façon permanente. C'est une façon aussi d'être propriétaire sans avoir les soucis d'entretien d'une maison. C'est en plus un véhicule d'épargne ou de placement pour la retraite ou pour un achat futur. Pour de plus en plus de jeunes, c'est la seule manière d'entrer dans le marché immobilier, et pour de plus en plus de personnes âgées, c'est la seule manière de rester à domicile tant que la santé le permet. »

D'autres raisons poussent les particuliers à s'orienter vers la copropriété. L'enseignante montréalaise y voit certains aspects pratiques. « La population vieillit de manière générale et les gens ne veulent plus ou ne peuvent plus s'occuper d'un jardin. Les projets de vie changent et on a tendance à vouloir voyager davantage par exemple. Ainsi, la copropriété est bien plus abordable que la maison unifamiliale - et apparaît comme plus raisonnable. » □



SoluBéton

Imperméabilisation - Réparation - Injection

Solutions d'étanchéité pour béton!

514.504-1132

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

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

André Bourassa

Architecte à la retraite
Membre du conseil
d'administration du RGCQ
provincial depuis dix ans



André Bourassa est un architecte de renom, aujourd'hui retraité, qui s'implique dans le conseil d'administration du RGCQ depuis une dizaine d'années, notamment en choisissant les sujets et les conférenciers qui seront les plus utiles pour les membres. Ce n'est donc pas une surprise qu'il apprécie particulièrement les colloques!

« Les moments d'échanges sont importants, car ce sont des lieux où un partage d'expériences très intéressant se fait. Si ce n'était pas le RGCQ qui organisait ces événements, je ne sais pas qui le ferait. »

Comme architecte, M. Bourassa a une perspective différente sur le monde de la copropriété. Il a été conseiller municipal pendant 12 ans et aime profondément les bâtiments. Il a d'ailleurs écrit un livre sur le développement durable, *Valoriser les bâtiments existants*.

« Déjà au début des années 1990, des groupes de copropriétaires demandaient un suivi plus serré de la construction ou des rénovations des copropriétés. Ça fait beaucoup de mini sociétés! Une copropriété, c'est comme un conseil des ministres. Il y a plusieurs personnes avec des personnalités distinctes et un bagage d'expérience différent. Ce n'est pas évident! »

Pour M. Bourassa, une des plus grandes forces du RGCQ, c'est l'ensemble des expériences de chacun des bénévoles. « C'est quelque chose d'important, l'expérience des bénévoles. Le fait qu'ils soient confrontés à plusieurs situations dans différents contextes de copropriété les amène à avoir une plus grande expertise. » ■

Ronald Sweeney

Gestionnaire de copropriétés
Membre syndicat de copropriété
depuis 2005
Cofondateur du chapitre
de l'Outaouais



Ronald Sweeney gère principalement des immeubles locatifs et commerciaux ainsi qu'une quarantaine de copropriétés, en Ontario, lorsqu'il a rencontré M^e Yves Joli-Coeur. Sa curiosité et son intérêt pour la copropriété n'ont fait que grandir à mesure qu'il l'a côtoyé - ainsi que M^e Yves Papineau.

« J'ai tout de suite vu que le RGCQ était le bon groupe pour avoir des informations sur la gestion des copropriétés, pour mieux les gérer. »

À ce moment, monsieur Sweeney faisait partie d'une autre association, mais il n'avait pas vraiment de réponses à ses questions et voulait apprendre comment fonctionne une copropriété au Québec, puisque les règlements sont différents de l'Ontario.

« Lors de ma rencontre avec Yves Joli-Coeur, on a commencé à jaser, et ça m'a inspiré. Je me suis dit que je devais faire partie de ce regroupement. Peu de temps après, le chapitre de l'Outaouais du RGCQ prenait vie. »

Selon monsieur Sweeney, la plus grande force du RGCQ est les informations qui sont transmises aux gestionnaires, aux conseils d'administration et aux copropriétaires. Les représentations auprès du gouvernement pour faire avancer les choses dans ce domaine sont une autre grande force.

« Avec le RGCQ, on a accès à beaucoup d'informations et à tous les talents pour nous aider. Avec les conférences et les formations, je m'assure que les gestionnaires ont le plus de connaissances possible pour guider les conseils d'administration et les copropriétés en général. Il faut de plus éduquer les copropriétaires du Québec sur leurs droits, mais aussi sur leurs obligations. C'est très important qu'ils soient bien informés. » ■



LEVESQUE
ÉTUDE NOTARIALE

levesquenotaires.com

Michel Levesque
Notaire

41, boulevard Saint-Luc
Saint-Jean-sur-Richelieu
(Québec) J2W 1E3
T 450 358-6304 poste 1
F 450 358-6305

mlevesque@levesquenotaires.com

PRUD'HOMME MERCIER & ASSOCIÉS
ÉVALUATEURS AGRÉÉS
CONSEILLERS EN IMMOBILIER

Fabien Prud'Homme, É.A.
Président

514.844.4431 poste 25

514.946.7648

fprudhomme@pmea.ca

www.pmea.ca

88, rue Prince, bureau 201, Montréal (Qc) H3C 2M8



Voir loin : construire (ou rénover) en visant la décarbonation

Ce n'est plus un secret : l'urgence climatique commande des changements de comportements sociaux, collectifs et individuels majeurs. L'époque du « mon geste seul n'a pas vraiment d'impact » est révolue.

La carboneutralité, qui consiste à un bilan net de zéro émission de CO₂ dans le cycle de vie du bâtiment, s'établit progressivement comme la norme dans la construction. Encore à l'avant-garde mais à portée de main, la décarbonation vise la réduction des gaz à effet de serre par la construction de bâtiments optimisant l'énergie de celui-ci pendant toute sa vie utile.

L'optimisation énergétique est au cœur de la vision de Marco Lasalle, directeur technique de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ).





Votre solution en gestion immobilière.

Notre **expérience**, votre **immeuble**, un **succès!**

562 av. Notre-Dame, Saint-Lambert, QC J4P 2K7 | www.immoplex.com
450 619-6174



**DEPUIS
2005**

Perspective

L'AVENIR DE LA COPROPRIÉTÉ

« On vise aujourd'hui la densification, mais aussi l'optimisation. Les tours à condos sont appelées à augmenter en nombre. Nous allons voir se bâtir davantage de grands centres avec des immeubles multiunités. On ne peut bien évidemment pas agrandir la planète, donc les constructions seront en hauteur. »

Selon l'expert, l'heure est à l'optimisation, domaine qui *doit* rimer avec efficacité. Pour ce faire, les constructeurs connaissent quelques procédés pour assurer une utilisation maximale de l'énergie. « Nous avons observé une meilleure efficacité énergétique dans les immeubles multifamiliaux, déclare-t-il. Deux unités construites l'une sur l'autre ne nécessitent qu'un toit et un plancher exposés. Il en va de même pour deux unités construites l'une à côté de l'autre où trois murs sont nécessaires au lieu de quatre. Dans un immeuble multifamilial, on consomme moins. On peut toujours aller chercher des gains de performance. Pour des immeubles plus gros, il est nécessaire d'obtenir de l'aide auprès d'un conseiller en énergie. »

La composition d'un immeuble est un enjeu particulier, surtout dans le contexte écologique et d'efficacité énergétique. Si des ajustements peuvent être faits, l'idéal est quand même d'intégrer ces aspects dès la construction, selon le directeur technique de l'APCHQ, Marco Lasalle. « Des matériaux existent pour assurer une meilleure étanchéité à l'air. Je prends l'exemple du pull en laine. Il peut être aussi gros que vous voulez, si de l'air passe, vous aurez froid. Dans le bâtiment, c'est la même chose. Le contrôle de l'air est primordial. » Les progrès technologiques permettent un meilleur contrôle de la température. Marco Lasalle estime que le déphasage est une solution d'avenir. « Le déphasage est la capacité des matériaux à emmagasiner de la chaleur afin de pouvoir la libérer dans une pièce bien plus tard, lorsque celle-ci aura refroidi. On va beaucoup en entendre parler les prochaines années. Même s'il n'y a rien de nouveau en matière de procédé, son utilisation sera appelée à se démocratiser et à exploser. Il est d'ailleurs déjà utilisé dans plusieurs bâtiments. »

AcoustiTECH

VOUS EN AVEZ ASSEZ DE PERDRE DU TEMPS À GÉRER DES PLAINTES ACOUSTIQUES?



Découvrez notre programme
d'accompagnement
AcoustiCONDO



Pour plus d'informations : ☎ 1-888-838-4449 ✉ service@acousti-tech.com

**RONGÉS
D'INQUIÉTUDE ?
NOUS AVONS
RÉPONSE À VOS
QUESTIONS.**

URGENCE

514 495-1000



**ABIOSPHÈRE
Arrelle**

EXTERMINATION

SERVICE PERSONNALISÉ • TRAVAIL GARANTI

3243, boul. Rosemont
Montréal, QC H1Y 1M8

514 495-1000

info@abiosphere.com

abiosphere.com



10%
de rabais
aux membres
du RGCQ

Nettoyage Plus

Services d'entretien ménager et conciergerie



Montréal - Rive Sud - Rive nord

Estimation Gratuite

514 415 4077

Optez pour la qualité et le professionnalisme

Conciergerie et entretien d'immeubles et copropriétés
Entretien ménager après rénovation/construction
Entretien ménager en profondeur
Nettoyage après sinistre
Nettoyage pour espaces bureaux
Lavage des fenêtres intérieur et extérieur
Lavage des tapis
Nettoyage de stationnement
Lavage à pression
Entretien extérieur
Gestion du recyclage, déchets et composte
Achat et livraison de fournitures d'entretien



www.nettoyageplus.ca

Perspective

L'AVENIR DE LA COPROPRIÉTÉ

Maîtriser les outils de planification des travaux : fonds de prévoyance et carnet d'entretien

Problème potentiel, les moyens financiers limités de certaines copropriétés sont un frein à l'évolution énergétique des bâtiments. Pour Marco Lasalle, il est essentiel de réfléchir sur le long terme. « Il n'est pas nécessairement plus dispendieux d'optimiser. Il faut avant tout bien réfléchir à une stratégie. Par exemple, on peut investir dans une thermopompe, mais si elle est trop grosse par rapport à l'immeuble, son utilisation ne sera jamais amortie et elle pourrait même s'endommager. »

De plus, la gestion des travaux et réparations selon le type d'endroit dans lequel ceux-ci doivent être réalisés doit aussi être comprise par les acheteurs potentiels et copropriétaires actuels. « Si, par exemple, l'enveloppe du bâtiment a été mal faite, le copropriétaire ne peut pas faire les modifications de la partie divise seul en raison des dispositions du *Code civil du Québec*, selon lequel la responsabilité de l'entretien et des réparations des parties communes incombe au syndicat de copropriété », explique M. Rodolphe. Or, l'état extérieur d'un bâtiment est un critère essentiel à ses yeux, donc la réfection est maintenant soumise aux dispositions de la Loi 22. « Pire encore, on construit mal au Québec et le *Code du bâtiment* est désuet. Les changements climatiques ont un impact sur l'enveloppe du bâtiment ainsi que sur la consommation d'énergie. Nous ne pouvons pas maîtriser certaines variables comme la température, et cela peut nous empêcher de prendre une décision importante sur l'achat ou non d'une copropriété. »

De là toute l'importance des études de fonds de prévoyance et du carnet d'entretien dans une copropriété. Julien Gobeil Simard est directeur général et associé chez Depatie Beauchemin Consultants, une firme d'ingénieurs et technologues en bâtiment qui offre une gamme de services destinés aux administrateurs de copropriété et aux gestionnaires immobiliers. Il précise : « Chaque mois, les copropriétaires paient des frais de condo qui constituent la réserve qu'est le fonds de prévoyance. Comme le mentionne l'article 1072 du *Code civil du Québec*, le minimum légal est fixé à 5 % du budget annuel d'exploitation de la copropriété. Certains syndicats de copropriété ont des contributions au fonds de prévoyance qui s'élèvent à 10 %, 15 % ou 20 % du budget annuel. Malheureusement, même ces pourcentages ne sont pas toujours suffisants et peuvent obliger les copropriétaires à fournir des cotisations spéciales pour pallier le manque d'argent. Ces cotisations seront inévitables pour être en mesure de payer les travaux nécessaires à la conservation de la copropriété. »

Christine Gagnon, Not. E.

Docteure en droit et auteure



Le 25^e anniversaire du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec nous amène à réfléchir au temps qui s'est écoulé depuis sa création.

En pensant au RGCQ, on se rappelle d'abord les efforts de ses fondateurs et de ses dirigeants qui sont déployés sans relâche depuis tant d'années pour la diffusion de l'information, la formation, l'avancement du droit et l'amélioration générale du cadre de la copropriété. Le RGCQ a débuté modestement comme toute organisation. Au fil des années, il a su regrouper un nombre impressionnant de professionnels avec des compétences complémentaires comme des avocats, des notaires, des architectes, des ingénieurs, des technologues, des évaluateurs agréés, etc. Tous ces gens se concertent et mettent en commun leurs différentes expertises. C'est cette pluralité de compétences qui constitue à mon avis l'une des plus grandes forces du RGCQ. J'ajouterais que la ferveur de plusieurs à faire grandir cette association et l'énergie qu'ils y mettent n'est pas non plus étrangère au grand succès qu'elle connaît. Sans vouloir oublier qui que ce soit, on peut certainement nommer M^e Joli-Coeur, M^e Papineau et M^e Paradis qui sont là depuis les tous débuts et qui ont largement contribué au succès de l'association.

Le RGCQ c'est aussi ces centaines d'individus, souvent des administrateurs, des gestionnaires et même des copropriétaires, qui s'impliquent dans les activités ou assistent aux événements sans relâche. Il faut avoir participé à ces rencontres pour constater à quel point elles sont enrichissantes pour la communauté de la copropriété du Québec. Les informations qui sont diffusées dans les manifestations et les publications du RGCQ sont appréciées des participants qui en redemandent toujours.

On ne saurait non plus passer sous silence toutes les interventions que le RGCQ fait auprès des autorités publiques dans l'intérêt de la communauté.

Avec une organisation aussi dynamique, on ne peut pas douter que le succès se perpétuera dans les prochaines années. La relève est au rendez-vous et je suis convaincue que la passion se transmettra à la prochaine génération.

Bon 25^e anniversaire à tous les membres! 



Bourassa
Jodoin
GROUPE D'ÉVALUATEURS IMMOBILIERS

ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

- ✓ VALEUR ASSURABLE
- ✓ UNITÉ DE RÉFÉRENCE
- ✓ VALEUR DE CONTENANCE
- ✓ VALEUR LOCATIVE
- ✓ VALEUR MARCHANDE
- ✓ VALEUR RÉELLE | CONTESTATION MUNICIPALE

514-522-1515

RECEPTION@BOURASSAJODOIN.COM
WWW.BOURASSAJODOIN.COM





**CONFIEZ-NOUS
LA RÉPARATION DE VOS
SURFACES DE BÉTON
ET D'ASPHALTE !**

PAVAGE SOS NIDS-DE-POULE

ENTRETIEN DE STATIONNEMENTS
Réparation d'asphalte et de béton
Colmatage de fissures et scellants

514.337.6112
RBQ : 5845-5809-01

www.sospavage.ca

Évaluation

Valeur à des fins d'assurance
Fonds de prévoyance
Valeur marchande

Grande région de Québec : 418 654-0180
Sans frais : 1 866 655-2634
info@drha.qc.ca
www.dericohurtubise.qc.ca



**DERICO HURTUBISE
& ASSOCIÉS**

EVALUATEURS AGRÉÉS ET ANALYSTES IMMOBILIERS

30 ans
de valeurs sûres

Perspective

L'AVENIR DE LA COPROPRIÉTÉ



« Chaque mois, les copropriétaires paient des frais de condo qui constituent la réserve qu'est le fonds de prévoyance. Comme le mentionne l'article 1072 du *Code civil du Québec*, le minimum légal est fixé à 5 % du budget annuel d'exploitation de la copropriété. »

— Julien Gobeil Simard, directeur général et associé, Depatie Beauchemin Consultants

Cette situation de détérioration du parc immobilier de copropriétés au Québec explique les revendications du RGCCQ de rendre obligatoires et périodiques les études de fonds de prévoyance visant à mettre à jour les prévisions budgétaires requises pour les travaux de remplacement ou de réparation majeure – et les cotisations nécessaires pour les réaliser.

Profiter de l'expertise de pointe et innover

« L'économie d'énergie est un enjeu aux méthodes connues et plus faciles aujourd'hui à employer », insiste Marco Lasalle. Cependant, la recherche de l'efficacité énergétique a atteint un tel degré de détail que le dirigeant estime qu'il est essentiel de parler à des personnes expertes en la matière, à la jonction de l'efficacité énergétique, de l'innovation et de l'architecture. « On peut se poser plusieurs questions concernant, par exemple, la qualité des fenêtres. Doit-elle être la même sur toutes les élévations de l'immeuble? Ou bien sur tous les côtés d'un étage? Selon les conditions météorologiques, les différentes faces de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment peuvent être sollicitées différemment.



Instaltech Portes et fenêtres

division immeuble multi-logements

POURQUOI FAIRE AFFAIRE AVEC INSTALTECH POUR VOTRE IMMEUBLE?

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

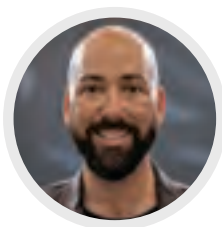


Instaltech
133, Ch des Anglais Mascouche QC J7L 3N8
Bur: 450.417.7889 - FAX: 450.325.1727

www.instaltech.ca



RBQ 5612-4811-01



« L'économie d'énergie est un enjeu aux méthodes connues et plus faciles aujourd'hui à employer. »

— Marco Lasalle, directeur technique, APCHQ

Les fenêtres sont considérées comme un point faible thermique. Il est possible qu'il faille davantage d'énergie pour chauffer son secteur. On peut donc utiliser le même verre qui compose la fenêtre, mais en ajoutant des pellicules à faible émissivité, que l'on appelle aussi *low-e*. On pourrait donc la transformer en point fort thermique. »

Outre les fenêtres, d'autres composants de l'enveloppe extérieure sont tout aussi utiles pour garantir une efficacité énergétique à coût faible, voire nul. « Les briques peuvent servir au déphasage, poursuit Marco Lasalle. Pour cela, il faut utiliser des matériaux à base de chanvre. Elles sont faites à Louisville, ont une

épaisseur d'un pouce, et permettent d'encourager l'achat local en plus! Ensuite, on peut ajouter du carton de fibre. Le résultat est une faible empreinte carbone. »

Ce discours commence à se faire entendre sur les chantiers. Le directeur technique de l'APCHQ pense que le public y est sensible. « Ce sont les concepteurs qui doivent être

convaincus et les conseils d'administration des copropriétés doivent les écouter. Trois critères sont à considérer : l'esthétisme, l'efficacité énergétique et la résilience du bâtiment. Les trois ne coûtent pas plus cher, tout est dans la conception. » L'investissement est évidemment nécessaire et, pour Marco Lasalle, les copropriétaires en ont pour leur argent sur le long terme. « L'effet immédiat est le confort à l'intérieur du bâtiment avec une température constante. L'économie d'énergie est un enjeu aux méthodes connues et plus faciles aujourd'hui à employer. »

Le confort à l'intérieur est un enjeu, mais n'échappe pas à l'enveloppe extérieure d'un immeuble. Pour le directeur technique, il faut construire des immeubles en fonction des conditions météorologiques plus intenses. « La résilience d'un bâtiment est sa résistance en cas de grand dégât d'eau ou de coupure d'électricité. Son but est de conserver le plus longtemps possible sa température intérieure malgré les incidents. Les changements climatiques ont créé un tournant. On voit désormais des pluies en janvier ou des pluies diluviennes en été. De tels événements mettent à l'épreuve les réseaux d'égouts, qui n'ont pas toujours la capacité pour un tel volume d'eau. De plus, les pannes d'électricité sont plus fréquentes et plus longues. » Marco Lasalle assure que le domaine de la construction a tenu compte de ces nouvelles conditions. « C'est une prise de conscience. Les nouveaux réseaux d'égouts fonctionnent bien mais, comme dans chaque municipalité, ils se connectent à l'ancien réseau qui, lui, refoule. »



Consilium

Services juridiques

Nos professionnels vous apportent leur soutien dans toutes les situations liées à la vie en copropriété.

Conseillers juridiques en copropriété

Interprétation de déclarations de copropriété, présidence d'assemblées, représentation lors de litiges.

T. : 450.651.5251
info@consiliumavocats.com
 2025 rue Limoges
 Longueuil, Qc, J4G 1C4
www.consiliumavocats.com



Yves Papineau

Avocat émérite et auteur

Membre du conseil d'administration
du RGCQ provincial



Depuis plus de deux décennies, Yves Papineau, avocat émérite, se consacre au droit de la copropriété. Son partenariat avec le RGCQ a débuté dans les années 2000 pour combler les lacunes en matière d'information pour les copropriétaires, à une époque où la législation sur la copropriété était encore émergente. «Ce partenariat s'est développé naturellement, animé par une passion commune pour le droit de la copropriété et un désir de partager nos connaissances avec le public», explique M^e Papineau, qui s'occupe également de la formation sur la copropriété au Barreau du Québec depuis 2001.

L'une des contributions les plus importantes du RGCQ est son rôle dans l'éducation du public sur la vie en copropriété. «Grâce à ses publications, conférences et ateliers, le RGCQ a permis à d'innombrables personnes de prendre des décisions éclairées concernant leurs investissements en copropriété», souligne l'avocat émérite. Au fil des ans, il a observé une évolution de la copropriété vers une complexité accrue, notamment en matière de gestion financière et de conformité juridique. «L'engagement du RGCQ à se tenir au courant des évolutions législatives garantit qu'il pourra aider et conseiller efficacement ses membres», ajoute-t-il.

Malgré les avancées récentes, plusieurs défis persistent dans la copropriété, notamment le manque d'encadrement des constructeurs, l'évolution lente des législations et les difficultés de financement des travaux. Cependant, M^e Papineau reste optimiste, préconisant une copropriété plus réglementée et standardisée grâce à une meilleure information et à une réglementation rigoureuse. «Le RGCQ devra adapter ses activités pour répondre aux nouveaux défis, notamment en matière de financement des travaux et de gestion des fonds de prévoyance, surtout face au vieillissement du parc immobilier», recommande-t-il, mettant en avant l'importance de la formation continue pour les gestionnaires et copropriétaires. Il conseille aux nouvelles générations et aux nouveaux professionnels de la copropriété de développer leurs compétences interpersonnelles en plus de leurs connaissances juridiques. «La communication constructive doit être privilégiée», souligne-t-il aussi, insistant sur l'importance du respect et de la tolérance.

Pour l'avenir, M^e Papineau voit le RGCQ jouer un rôle crucial dans l'accompagnement des gestionnaires et copropriétaires face aux défis futurs. «Le RGCQ est un acteur clé dans le développement d'une culture de la copropriété plus éclairée et collaborative, et je suis impatient de poursuivre notre collaboration.»

VALORIS

Évaluateurs agréés

CONDO - UNIFAMILIALE - PLEX - MULTI LOGEMENT -
SEMI COMMERCIALE - COMMERCIALE ET INDUSTRIELLE

MONTREAL - LAVAL - RIVE-SUD - RIVE-NORD - SHERBROOKE

VALEUR MARCHANDE

ACTUELLE - POTENTIELLE - CONSTRUCTION NEUVE -
TERRAIN - VALEUR LOCATIVE

AVANCEMENT DES TRAVAUX

LOI 16

ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE
& CARNET D'ENTRETIEN

LOI 141

COÛT DE RECONSTRUCTION À NEUF
- ASSURANCE

Pour obtenir une soumission dans les 24 heures :

info@valoris.ca 438-259-3149

L'ARCHIV.
GESTIONNAIRE IMMOBILIER
MULTIRÉSIDENTIEL | CONDO | COMMERCE | BUREAU

CE QUI NOUS DISTINGUE

- OFFRE DE SERVICES COMPLÈTE
- PROFESSIONNELS QUALIFIÉS MULTIDISCIPLINAIRES
- TRANSPARENCE ET DISPONIBILITÉ
- RÉSEAU DE FOURNISSEURS DE CONFIANCE ÉTABLI
- TRANQUILITÉ D'ESPRIT
- GAGNANT NOUVELLE ENTREPRISE DE L'ANNÉE (3 ANS ET MOINS)

PLUSIEURS FORFAITS SONT DISPONIBLES
+ BÉNÉFICIEZ D'UN RABAIS DE 10% SUR CONTRATS DE DEUX ANS

(450) 326-4692 | [INFO@LARCHIV.COM](mailto:info@larchiv.com)

Perspective

L'AVENIR DE LA COPROPRIÉTÉ

Dans la même logique que les murs ou le toit, les sous-sols sont aussi soignés à l'extérieur. « On isole bien à l'intérieur traditionnellement, souligne Marco Lasalle. Pourquoi pas à l'extérieur? Les murs de fonction se trouvent ainsi isolés et la température reste constante dans la pièce aussi bien en été qu'en hiver. De plus, en cas de dégât d'eau, nul besoin de tout arracher, car l'isolant se trouve à l'extérieur. »

Si la conception d'un bâtiment offre un confort à moindre coût, elle ne se chiffre pas forcément à la vente, au grand regret du directeur de l'APCHQ. « Non, la plus-value liée à l'efficacité énergétique ne se constate pas. Les acheteurs s'intéressent bien plus au comptoir de la cuisine. Il est quand même nécessaire de fournir une cote énergétique lors d'une mise en vente. »

La législation comme indicateur des changements sociaux

D'ailleurs, le projet de loi 41 sur la performance environnementale des bâtiments entend encadrer les caractéristiques d'un immeuble ayant un impact sur l'environnement, telles que son empreinte carbone ou encore sa consommation d'énergie. Ainsi, tout propriétaire d'un bâtiment doit déclarer, en particulier, la consommation énergétique de son bien et les matériaux utilisés lors de sa construction. Pour finir, une cote énergétique lui sera attribuée.

Dans ce contexte, le Conseil québécois des entreprises en efficacité énergétique (CQ3E) salue cette initiative, mais estime que ce n'est que le début. « Des efforts colossaux restent à faire pour atteindre les objectifs de décarbonation que nous nous sommes fixés : 37,5 % de réduction des



émissions d'ici 2030 par rapport au niveau de 1990 et l'atteinte de la carboneutralité d'ici 2050. »

Pour y arriver, l'organisme souhaite davantage sensibiliser les copropriétaires à la réduction des besoins énergétiques, l'électricité judicieuse et la gestion de la demande de pointe électrique, et ce, le plus rapidement possible en formant les gestionnaires sur ces trois axes. Pour le CQ3E, il s'agit d'une priorité. Si la structure attend une volonté des propriétaires, il espère aussi un appui sans faille du gouvernement grâce à un programme de subventions.

Encore méconnues, les possibilités de gain d'énergie sont multiples et seront de plus en plus populaires en raison de cette évolution du cadre législatif et des subventions à la rénovation durable qui se multiplient. « Ce serait intéressant de voir des récupérateurs de chaleur et d'eaux de drainage », propose Marco Lasalle, exemples à l'appui.

« Imaginez un serpentin en cuivre dans votre douche. Le drain récupère l'eau chaude et diffuse cette chaleur dans le bâtiment. Concernant toujours la chaleur, on peut remplacer le système de chauffage par une thermopompe.



Détection d'infiltration d'eau

L'avantage Infiltration Montréal - Votre problème réglé rapidement



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



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



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

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

Pierre Beaudoin

Administrateur de copropriété
et bénévole de la ligne
info-gestion du RGCQ

Membre syndicat
de copropriétaires depuis 2017



Lorsque Pierre Beaudoin est nommé administrateur de sa copropriété, le RGCQ faisait partie des incontournables dans le syndicat; il est donc devenu membre.

« Je me suis documenté énormément pour bien comprendre comment ça fonctionne une copropriété. Maintenant, je suis un des bénévoles de la ligne info-gestion du RGCQ. C'est très gratifiant et ça me permet d'être à la fine pointe de ce qui se passe dans le monde de la copropriété. »

Ce que M. Beaudoin retire le plus de son adhésion au RGCQ est la documentation et les informations disponibles sur plusieurs sujets. En plus des nombreuses formations offertes, de la ligne info-gestion, du service de consultation juridique et du bottin des fournisseurs, qui est mis à jour annuellement.

Pour M. Beaudoin, la plus grande force du RGCQ est qu'il représente tous les syndicats de copropriété. Selon lui, le RGCQ a bien défendu les copropriétaires dans le processus législatif menant au projet de loi 16, qu'il peut faire valoir au nom de tous ses membres.

« Depuis sept ans, il y a eu beaucoup de nouvelles lois et nouveaux règlements, ce qui fait que les gens ont certaines obligations pour la copropriété, pour la protéger, mais que c'est difficile à suivre en plus d'être complexe. Les gens veulent savoir quoi faire avec ces lois. C'est là que le RGCQ peut les aider. » 

Licence RBQ : 8312-3349-20

LES CONSTRUCTIONS



TREMCO

Réfection d'enveloppe de bâtiment

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

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

Votre copropriété, notre engagement : Ensemble, sécurisons votre patrimoine.



Claude Paquette
Courtier en assurance de dommages
claude.paquette@invessa.com
450 781.6560 #257

 **CERTIFICATION EN GESTION DE
COPROPRIÉTÉ**



Synex | Invessa
Assurance™ Cabinet en assurance de dommages
et services financiers

Perspective

L'AVENIR DE LA COPROPRIÉTÉ



Le rendement du mazout est de 82 % et celui de l'électricité de 1 watt d'énergie pour 1 watt de chaleur. La thermopompe, elle, est capable de diffuser 3 watts de chaleur pour 1 watt d'énergie! Elle fonctionne tout simplement par échange de chaleur, et elle consomme trois fois moins qu'une plinthe électrique.»

De l'autre côté de l'Atlantique, la réflexion écologique a une longueur d'avance. Collaborateur de longue date du RGCQ et de *Condolegal.com*, Olivier Brane, avocat honoraire au Barreau de Paris et grand spécialiste en droit immobilier et de la copropriété. Il estime que l'efficacité énergétique va prendre de l'ampleur dans le quotidien des propriétaires. « Je constate que les jeunes générations sont bien plus motivées par l'écologie que les personnes plus âgées. Les ravalements et autres réparations se font avec des écomatériaux comme le lin, le chanvre ou encore le bois. Ceux-ci sont à la mode. On assiste à un phénomène d'écoresponsabilité. L'intérêt supplémentaire de prendre cette

« Je constate que les jeunes générations sont bien plus motivées par l'écologie que les personnes plus âgées. »

— Olivier Brane, avocat honoraire au Barreau de Paris et grand spécialiste en droit immobilier et de la copropriété

direction est la possibilité de subventions qui peuvent représenter jusqu'à 40 % de la facture! C'est réellement intéressant lorsque l'on sait qu'un immeuble vertueux amène à une baisse des charges. » 

ProTech IB
Division sciences du bâtiment

LE GÉNIE-CONSEIL AU SERVICE
DES COPROPRIÉTAIRES

ProTech IB est votre expert en génie du bâtiment et vous offre des solutions sur mesure pour tous vos besoins en génie-conseil.

SERVICES SPÉCIALISÉS

- Étude de fonds de prévoyance (LOI-16 et LOI-31)
- Carnet d'entretien
- Certificat d'état d'immeuble
- Inspection des façades (LOI-122)
- Structures de béton
- Plans et devis pour travaux
- Surveillance et contrôle qualité
- Gestion de projet clef en main



ProTech IB – des conseils pour préserver votre investissement
6500, aut. Transcanadienne, bur. 400, Pointe-Claire QC H9R 0A5

514 992-3537 | www.protechib.ca | info@protechib.ca



Pour en finir avec les dégâts d'eau

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

- ✓ Entrepreneur général RBQ
- ✓ Entrepreneur en plomberie (CMMTQ)
- ✓ Un seul contrat pour toutes les étapes du projet (installation, plomberie, électricité, etc.)
- ✓ Centrale de surveillance
- ✓ Assistance téléphonique 24/7 sans frais
- ✓ Application gratuite pour recevoir les alertes des détecteurs sur vos cellulaires
- ✓ Inspections annuelles
- ✓ Financement jusqu'à 60 mois



Notre nouvelle division **Plomberie AquaD** s'occupe de tous vos besoins en plomberie!

RBQ Entrepreneur général
5725-6638-01



Membre installateur certifié



INFORMATION:
514 375-5678, poste 4

securiteaquadetect.com
info@securiteaquadetect.com



L'avenir s' imagine au présent

Il fut une époque où imaginer l'an 2000 projetait une vision futuriste, un peu surréaliste, d'un monde dominé par la technologie et les loisirs.

Même si cette représentation ne s'est pas complètement réalisée, l'informatisation et l'automatisation se sont progressivement installées dans notre quotidien. En outre, la plupart des défis sociaux anticipés se sont avérés. Entre pragmatisme et créativité, entre résolution de problèmes et vision, les choix d'aujourd'hui tracent la voie d'un avenir meilleur.

Au bout des doigts

Concernant la copropriété du futur, M^e Olivier Brane avance que des procédés existent déjà, mais sont encore pas ou peu utilisés de manière générale. « Je songe en premier à ce que l'on appelle l'Internet des objets. Par exemple, grâce à des capteurs et des dispositifs connectés aux canalisations, il sera possible de détecter une fuite à un endroit précis sans faire appel à un plombier. Des maquettes numériques de l'immeuble seront connectées aux services d'urgence tels que les pompiers. Plus courants, les détecteurs de présence pour l'éclairage permettent d'éviter un certain gâchis de l'énergie. La chasse aux coûts est un véritable sport dans les copropriétés en France et est systématique aux États-Unis. Tout est fait pour baisser les coûts et c'est une solution pour l'avenir au Québec. »



Le spécialiste va même plus loin quant au confort et à la gestion d'un immeuble. « Dans les dix ans à venir, on se dirige vers l'automatisation de la gestion des copropriétés. Cela concerne l'ensemble des domaines de compétences d'un conseil d'administration comme la gestion, les finances ou bien même les réparations. Il existe déjà des logiciels de calcul sur les retours sur investissements. Pour cela, il faut aussi une vision à long terme. Je fais référence à la toiture, qui doit être amortie sur 20 ans. »

La sécurité des immeubles est un autre défi. M^e Olivier Brane est convaincu que les copropriétés se tourneront davantage vers l'intelligence artificielle. « Les grands lotissements ont des barrières de sécurité avec un garde. Les copropriétés s'équiperont aussi d'accès biométriques qui compliqueront la tâche des personnes étrangères à l'immeuble. Néanmoins, il faudra savoir gérer les visites prévues comme les livreurs. Ainsi, les transactions se feront à l'extérieur. Certaines administrations américaines fonctionnent déjà avec la reconnaissance faciale. »



Restauration de
**PORTES et
FENÊTRES**

LA SOLUTION CLÉ EN MAIN
pour votre **COPROPRIÉTÉ**



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



**REEMPLACEMENT
D'UNITÉS SCELLÉES**



**FABRICATION ET
INSTALLATION DE
MOUSTIQUAIRES**



DOUCHE



**COUPE-FROID ET
MÉCANISMES**



**INSTALLATION
ET REMPLACEMENT
DE MIROIRS**



CLOISON VITRÉE



CALFEUTRAGE



**RÉPARATION DE
SOLARIUM**



**INSERTION DE PORTES
ET VITRAUX**



**INSTALLATION ET
RÉPARATION DE
RAMPES DE VERRE**



**INSTALLATION
ET RÉPARATION
DE MURS-RIDEAUX**



facebook
4.9 ★★★★★

Google
4.9 ★★★★★

membre AVFC

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

Perspective

L'AVENIR DE LA COPROPRIÉTÉ

Les parties communes - et privatives - vues autrement

M^e Brane amène un nouveau point concernant la gestion d'une copropriété : la réduction des coûts par la création de revenus autonomes, toujours dans une perspective communautaire. « On assiste à une importance accrue des aires communes comme les jardins ou encore les gyms, mais il est possible d'aller encore plus loin. Ainsi, on voit se créer davantage d'espace de travail en commun pour accueillir des personnes extérieures cherchant un bureau pour travailler - le *coworking*. On peut ainsi obtenir des recettes supplémentaires pour l'immeuble. Le toit est aussi une solution. Il peut être aménagé pour accueillir des événements. Enfin, d'autres pièces peuvent être utilisées comme aires de restauration. De plus, je connais une copropriété où un homme a installé un télescope et organise des soirées pour regarder les étoiles. Ce sont de nouveaux espaces partagés et toujours des revenus potentiels pour la communauté au sein de l'immeuble. »

Les possibilités de réaliser des gains dans une copropriété sont multiples, et M^e Olivier Brane partage la vision de promoteurs. « Ces derniers veulent des immeubles ayant des charges proches le plus possible de zéro. La géo-

thermie, les panneaux solaires, l'isolation thermique et la récupération d'eau de pluie sont des procédés qui vont les y aider. De leur côté, les conseils d'administration font selon leurs moyens, mais ne peuvent pas toujours s'en sortir seuls, entre autres concernant la comptabilité ou les domaines techniques. Dès lors, la solution pour eux est de se tourner vers des professionnels qui leur fourniront un service à la carte selon leurs moyens financiers. »

Pour le spécialiste et collaborateur de longue date du RGCQ, le vieillissement de la population est un moteur de croissance de la copropriété dans le marché et une tendance démographique à considérer dans l'avenir de la copropriété. « Les copropriétés devront s'adapter pour être conviviales avec les personnes âgées. L'intersociabilité sera un enjeu et passe par des salles de lecture, des espaces de jeux ou bien des activités d'entraide et d'échanges intergénérationnels. On va adapter les parties communes et appartements à ce type de public avec des rampes d'escalier et des baignoires avec ouverture. En ce qui concerne la législation, un conseil d'administration ne peut s'opposer à l'aménagement d'une rampe pour une personne handicapée, dont le coût est à la charge de l'individu, sauf pour des raisons esthétiques. »

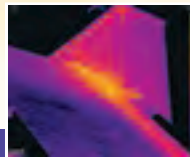


**Experts en thermographie
et Maîtres Inspecteurs**

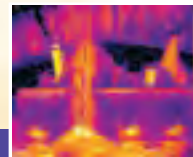
- Détection d'infiltration d'eau
- Condensation
- Problème de moisissures
- Perte de chaleur

514-718-8440 | 819-631-1010
admin@inspection-eb.com
www.inspection-eb.com

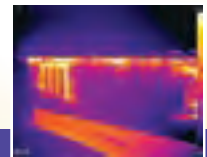
VOIR L'INVISIBLE, UN PLUS !



Détection d'eau



Évaluation des
pertes de chaleur



Détection des
fuites d'air

INSPECTION SPÉCIALISÉE D'IMMEUBLES

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

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

CARNET D'ENTRETIEN .CONDOS

Faire progresser les pratiques pour mieux protéger les consommateurs -obligatoirement

ENCADRER ET FORMER LES GESTIONNAIRES

Les gestionnaires aussi sont appelés à évoluer. M^e Olivier Brane assure que des compétences seront requises pour gérer les copropriétés. « Les gestionnaires sont envahis de courriels provenant de copropriétaires, ce qui demande énormément de temps. Récemment, un immeuble s'est effondré à Marseille dans le sud de la France. La tragédie a provoqué six décès. Le bâtiment était dans un état critique. Ainsi, et cela va apparaître dans le futur, les gestionnaires devront être formés obligatoirement dans les domaines architecturaux, juridiques et financiers. Les audits aussi deviendront obligatoires. » Pour l'avocat parisien, affronter ces nouveaux défis est une question de volonté. « Il faut que les conseils d'administration outrepassent le mur de l'argent. L'accompagnement dans les copropriétés est énorme. Les visions doivent désormais intégrer des plans pluriannuels. »

Cette vision historique du RGCQ a été un des moteurs de sa création : des gestionnaires se regroupant pour partager les meilleures pratiques au-delà de leurs obligations et à l'avant-garde de la législation. « La complexification du cadre législatif et réglementaire au Québec, comme ailleurs, rend de plus en plus urgente la formation obligatoire des gestionnaires de copropriété et confirme l'importance de l'encadrement déontologique par la mise sur pied d'un ordre professionnel », explique M^e Yves Joli-Coeur, cofondateur et président du RGCQ. Déjà, de nombreuses formations sont offertes par le RGCQ, en partenariat avec des institutions d'enseignement postsecondaire et des ordres professionnels, afin de mettre en valeur et de promouvoir les meilleures pratiques - et de combler les lacunes de l'inaction gouvernementale.

SURVEILLER LES CHANTIERS DE CONSTRUCTION

Au moment de la construction, comme lors de rénovations, de réparations ou d'un remplacement de composants d'un immeuble, c'est-à-dire dans tous les cas de travaux majeurs, une surveillance des chantiers de construction devrait être effectuée pour assurer la qualité et la conformité des travaux. D'ailleurs, le RGCQ recommande au gouvernement du Québec d'aller de l'avant avec la surveillance obligatoire des chantiers de construction depuis sa création. C'est qu'ici, contrairement à l'Ontario par exemple, de telles mesures obligatoires ne sont pas en vigueur, expliquant certaines des situations catastrophiques dans le monde de la copropriété.

À titre d'exemple, en avril dernier, les 162 copropriétaires du syndicat de copropriété du Faubourg Boisbriand apprenaient qu'ils devraient abandonner leur condo et que tout l'ensemble résidentiel d'à peine 15 ans devrait être rasé et refait en raison de défauts de construction majeurs. Si la résistance de certains acteurs commence du milieu à faiblir depuis le dévoilement de ce scandale, les pratiques et la législation doivent continuer d'évoluer pour atteindre l'exemplarité.

Plus de 10 000 inspections
à notre actif, nous sommes dans
le domaine de l'inspection
de bâtiments depuis 1992

SERVICES D'INGÉNIERIE
EXPERTS EN BÂTIMENT

Loi 16

ÉTAPE 1

Le certificat d'état de l'immeuble
(Parties communes)

ÉTAPE 2

Élaboration du carnet
d'entretien - sur 5 ans.

ÉTAPE 3

Étude du fonds
de prévoyance
- sur 25 ans



Carnet d'entretien.condos
Gérald Smith, président

info@ce.condos

450 445.6285

www.ce.condos

Membre du RGCQ

Perspective

L'AVENIR DE LA COPROPRIÉTÉ

La surveillance d'un chantier est un sujet cher à Micheline Renault, professeure dans le domaine des sciences comptables à l'UQAM et co-auteure de la première étude d'intérêt international sur la gouvernance des petites copropriétés. « La copropriété est un immeuble dont la construction est le cœur du projet. Dans les grandes copropriétés, cela va se faire sur les bases de gestions connues avec des experts externes quand vient le temps des travaux de rénovation ou de remplacements majeurs, particulièrement. À l'inverse, dans les petites et moyennes copropriétés, certains gestionnaires se proclament spécialistes en construction. C'est une tendance lourde. Il ne faut pas non plus que cela coûte cher, donc on fait beaucoup de réparations à sa manière, ce qui peut engendrer beaucoup de problèmes et s'avérer risqué et coûteux. Cette gestion de risque est sans garantie. On ne peut pas improviser dans une copropriété. »

Parmi les références, Micheline Renault cite la toiture. « C'est un investissement pour 15 à 20 ans. Or, les petites et moyennes copropriétés regardent souvent juste la facture. Pourtant, il faut aussi considérer la réputation de l'entrepreneur et la garantie qu'il fournit. Il est vrai que la petite copropriété a moins d'argent, mais les travaux sont une question de perception. De toute manière, quelque chose de bien fait dès le départ est

moins cher que quelque chose de mal fait à réparer. De plus, il existe un coût social aux réparations. Si les bonnes pratiques ne sont pas respectées, des tensions peuvent naître entre le copropriétaire et un autre copropriétaire, voire le conseil d'administration. Les copropriétaires sont tributaires du professionnalisme des administrateurs. »

OUTILLER LES SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ SELON LEUR TAILLE ET LEURS BESOINS

Pour déceler les conseils d'administration peu enclins à réaliser les travaux en bonne et due forme, Micheline Renault donne quelques indices. « Lorsque les administrateurs vous disent que c'est trop cher, qu'ils peuvent le faire eux-mêmes ou encore que ça peut attendre, ce sont souvent des signes qui peuvent poser problème. Dans ce cas-là, ce problème est votre quotidien. La difficulté dans une copropriété se situe entre soi et l'ensemble. En général, on est fier d'appartenir à une bonne copropriété, on est partie prenante. En revanche, dans une mauvaise copropriété, chacun pense uniquement à son unité et voit l'ensemble comme un lourd fardeau. »

Épargnez temps et argent avec nos tapis

DryPaths

Finis le pelletage des rampes d'accès, entrées piétonnières, sorties de secours et des aires communes



- Fabriqués à 100% de caoutchouc recyclé
- Grande durabilité pour nos hivers de grand froid
- Conception monocoque de 1/2" d'épaisseur



Drexma Industries Inc. offre une variété complète de câbles chauffants en plus d'un service d'ingénierie. Nous avons les solutions pour faciliter votre gestion de la neige et ou de la glace au sein de votre copropriété. Contactez-nous pour votre solution personnalisée.



Branchés
sur 120 V



Résistants aux
rayons UV



Imperméables

© Drexma Industries Inc. | drexma.com | 1 866 994-4664



FIRST ONSITE™

RESTAURATION APRÈS SINISTRE

VOTRE SOLUTION COMPLÈTE POUR LES DOMMAGES AUX BIENS

Nos équipes locales sont prêtes à intervenir en tout temps pour garantir la sécurité des occupants, quelle que soit la taille et les besoins spécifiques de la propriété.

SERVICES QUE NOUS OFFRONS:

-  **RESTAURATION APRÈS UN ÉVÉNEMENT CATASTROPHIQUE**
-  **RÉCUPÉRATION DES DOMMAGES CAUSÉS PAR L'EAU ET LES INONDATIONS**
-  **RÉCUPÉRATION DES DOMMAGES CAUSÉS PAR LE FEU ET LA FUMÉE**
-  **RECOUVREMENT DES PERTES IMPORTANTES ET COMPLEXES**
-  **RÉDUCTION DE L'AMIANTE**
-  **ASSAINISSEMENT DES MOISSURES**
-  **PLANNIFICATION AVANT SINISTRE**



**POUR VOUS AIDER À
RESTAURER, RECONSTRUIRE
ET VOUS RELEVER.**

800.867.6726 | FIRSTONSITE.CA

Perspective

L'AVENIR DE LA COPROPRIÉTÉ

Pour améliorer la situation, Micheline Renault a fixé un objectif. « Il faut faire comme en Ontario, c'est-à-dire régler les problèmes rapidement afin de limiter les coûts. En effectuant de plus de la prévention, on peut se montrer aussi persuasif. » Une aide extérieure est bien souvent utile pour résoudre les conflits. Cela passe bien évidemment par les assurances en cas de dommage.

Le défi de la formation obligatoire des administrateurs et administratrices de copropriété est certes plus grand dans les petites et moyennes copropriétés. La copropriété est un excellent choix d'investissement pour les années à venir, à condition d'adopter une vision et une stratégie permettant d'envisager toutes les situations en garantissant la satisfaction de chacun. Comme son nom l'indique, la copropriété est une mise en commun de biens. Ainsi, quelles que soient la nature des services à disposition et l'organisation de l'immeuble, il est nécessaire que chaque propriétaire soit prêt à participer à l'effort commun afin qu'une atmosphère positive règne entre tous.

Agir pour protéger un patrimoine collectif

En somme, les perspectives pour la copropriété sont marquées du sceau du changement. L'urgence climatique, le profil démographique du Québec, l'inflation, les tendances lourdes en urbanisme et développement résidentiel, par exemple l'âge du parc immobilier résidentiel au Québec, entre autres, influencent déjà la législation - et continueront de le faire. Tantôt à l'avant-garde et tantôt à la remorque des grandes transformations sociales, celle-ci doit cependant toujours s'ancrer dans une vision cohérente des besoins actuels et futurs des citoyens. La copropriété étant le seul mode d'habitation privée appelé à croître dans l'avenir, l'action de groupes indépendants comme le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec est plus pertinente que jamais. □

VALIDATION DES FAITS TECHNIQUES

VALIDEYE ^{MD}



CARNET D'ENTRETIEN
Même ceux faits par autrui

- VÉRIFICATION d'exactitude (faits)
- DURÉE de vie utile (terrain)
- VÉRIFICATION d'exécutions (travaux)
- ESTIMÉ de réhabilitation d'actif
- ESTIMÉ des coûts d'entretiens
- DÉDUCTIBILITÉ D'HONORAIRES TECHNIQUE

Pouvoir mieux RÉAGIR avec la réalité.

VISITE VIRTUELLE TECHNIQUE



- IMAGES sphériques (360°)
- INDICATEURS d'informations
- INFORMATIONS techniques
- OUTIL de recherche
- VIDÉOS d'informations
- PHOTOS de spécificités
- SONS d'actifs
- HYPERLIENS d'applications
- ÉTIQUETAGE - QR CODE

DOCUMENTATION TECHNIQUE



- RELEVÉ TECHNIQUE
- INVENTAIRE des actifs *
- RAPPORT d'état visuel des actifs
- DOCUMENT d'entretien (carnet d'entretien)*
- DURÉE DE VIE utile (potentielle - apparente)
- BUDGÉTISATION (remplacement - entretien)*
- INDICES de performances (actif - entretien - salubrité)
- DEVIS (soumission)
- ÉTIQUETAGE - ID (actifs)
- ÉTIQUETAGE - QR CODE- RFID
- CADENASSAGE (identification des sources d'énergies)*

• BASES DE DONNÉES
POUR LOGICIELS TIERCES

PRODUCTEUR
de DONNÉES

CONNAÎTRE ce que contient votre bâtiment

VÉRIFICATION & CLASSEMENT

VERIFSEE ^{MD}



**PAYEZ-VOUS JUSTEMENT
VOS FACTURES**

- Des bons de travail (entretien)
- Des factures (entretien)
- Contrats (entretien)
- Propositions / soumissions (entretien)
- Documentations techniques
- Classements hiérarchiques des faits

ORDONNER le passé pour l'avenir.



VISITE VIRTUELLE (VALVES) +



Vitesse de recherche
5 @ 10 secondes

+ Efficacité sur le terrain.



MINIMISER LES DÉGÂTS



Vitesse de recherche
15 @ 45 minutes.

+ Recherche sur le terrain.

Toutes personnes

Que les gens concernés

PREVIMAGE ^{MD / TM}
ALLB .COM

Depuis 2001



1 (514) 306-0239

Info@previmage.com

Daniel Delorme

Président d'Odyssée aquatique

Membre corporatif
depuis 1999



Ancien directeur de la piscine olympique de Montréal, Daniel Delorme faisait de la consultation lorsqu'il rencontre Raymond Ouimet, un des fondateurs du RGCQ. C'est lui qui l'a incité à adhérer au tout début du regroupement.

« M. Ouimet a vraiment bâti le fort du RGCQ. C'est grâce à lui et à M^e Joli-Coeur si je suis membre et que j'ai autant de connaissances sur les installations aquatiques en copropriété. »

« En ce qui concerne les traitements de l'eau, c'est la même chose que les autres piscines. La différence, c'est en matière de sécurité.

M^e Joli-Coeur a vraiment démêlé les enjeux de sécurité des piscines en copropriété en travaillant sur le *Règlement de la sécurité dans les bains publics*. »

Selon M. Delorme, la plus grande force du RGCQ est la communication avec ses membres par l'intermédiaire de *Condoliation*, mais aussi par son site web, les colloques, les événements, les webinaires. Il apprécie que le RGCQ le voie comme un partenaire.

« Les fournisseurs sont comme des consultants. On est là pour s'entraider, donner des conseils et répondre aux questions des copropriétaires. On ne cherche pas nécessairement à vendre notre salade, mais surtout à apporter de l'information aux membres. On travaille tous dans le même sens. » 



PREVCAN

ASSOCIATION DE PRÉVENTION
DE DÉGÂTS D'EAU DU CANADA

**Pour les administrateurs, gestionnaires
de copropriété et courtiers d'assurances**

Formation sur la prévention des dégâts d'eau

- Apprenez à identifier les sources potentielles de dégâts d'eau
- Voyez comment un système de détection peut les prévenir
- Découvrez quelles caractéristiques rechercher

- Durée de 3 heures (en ligne et en différé)
- En anglais ou en français
- Formation reconnue par la CHAD, la RBQ, la CMMTQ et la CMEQ
- Prix : 120 \$



Votre syndicat est membre actif de la RGCQ ?
Jusqu'au 30 novembre, obtenez un rabais de 20 \$
en mentionnant le code **2jflz7ihgc**

Information : 514 375-4004 ou info@prevcan.org

agconnect.

LA SOLUTION DIGITALE pour les assemblées générales



PARTICIPATION

 **En ligne**
 **Hybride**
 **Présentiel**

Optimiser le taux de présence avec le mode hybride

 +1 514 600 2006
 sales@immosquare.com

ag-connect.com



L'ACHAT D'UNE COPROPRIÉTÉ - UN INVESTISSEMENT COLLECTIF

LE PLUS IMPORTANT INVESTISSEMENT DE VOTRE VIE

L'achat d'une copropriété, comme pour tout achat d'une résidence, représente fort probablement le plus important investissement que vous ferez dans votre vie. Vous avez sûrement entendu cette phrase très souvent.



Donc, cela va de soi qu'un bâtiment, une fois construit, a besoin d'entretien et aura besoin d'entretien tout au long de sa vie, soit des travaux majeurs ou des remplacements d'équipement et de composants.

Perdre ou conserver une mémoire corporative

Qu'est-ce qu'une mémoire corporative? Il s'agit de posséder la trace de tous les travaux, les interventions, les changements d'équipements qui ont eu lieu au cours de la vie du bâtiment. Il faut que tous ces documents (rapports, factures pour travaux exécutés, soumissions pour travaux à venir, etc.) soient archivés, conservés, afin que d'une administration à l'autre, on puisse facilement les retrouver, les consulter, être au courant de l'état actuel de l'ensemble du bâtiment. S'il faut repartir à zéro avec chaque nouvelle administration, on s'expose à d'éventuels problèmes qui peuvent parfois s'avérer catastrophiques.

Parce que l'immeuble vieillit, il a besoin d'attention, d'entretien, de réfection. Certains administrateurs ont des connaissances qui vont les aider à bien remplir leur rôle, et d'autres moins.

Ce n'est pas à la portée de tout le monde de pouvoir s'occuper de la gestion d'un immeuble, d'autant plus que les administrateurs ne restent pas toujours en poste très longtemps, bien qu'il y ait tout de même quelques exceptions.

Dans le cas d'un maintien de l'actif, nous parlons d'entretien et de travaux majeurs, donc beaucoup d'argent et de gros montants. Comme dans bien d'autres cas, c'est le nerf de la guerre.

Il faut s'assurer d'abord de cotiser suffisamment, puis d'accumuler des fonds dont l'importance, forcément, sera en fonction de l'immeuble dans lequel vous habitez.

Cependant, l'achat d'une copropriété représente un investissement collectif, puisqu'en devenant copropriétaire, vous rejoignez par le fait même un regroupement de copropriétaires, tout comme vous.

Vous avez donc votre unité, mais vous possédez également une partie de l'immeuble où vous habitez. Il est très important pour votre investissement collectif de veiller à la préservation de l'immeuble en question. Vous avez tout intérêt à préserver votre patrimoine commun. Et la santé financière de votre copropriété commence par un fonds de prévoyance.

L'étude de fonds de prévoyance représente la toute première étape pour répondre à l'objectif ultime, soit la préservation de votre investissement collectif.

Maintien de l'actif

Maintenir l'actif, c'est une chose sur laquelle tout le monde s'entend.

Mais l'actif, c'est quoi au juste ?

Évidemment, c'est le bâtiment, l'immeuble dans lequel tous et chacun, comme copropriétaires, investissent beaucoup d'argent et doivent s'assurer que ce patrimoine demeure dans une condition adéquate et pérenne dans le futur.

Saviez-vous qu'installer des bornes de recharge en multilogement sans stratégie globale peut endommager votre infrastructure électrique?

Sans connaître la capacité électrique disponible dans votre immeuble, vous risquez de surcharger votre infrastructure en installant trop de bornes de recharge.



Une **étude de capacité énergétique** vous permet de planifier intelligemment l'installation des bornes. Parce que permettre à 100 % des résidents d'un immeuble d'avoir accès à la recharge des véhicules électriques tout en protégeant l'infrastructure électrique existante, c'est possible. Il suffit d'avoir les bonnes informations en main.

Prenez des décisions éclairées : obtenez votre rapport d'étude de capacité!

Visitez murbly.com/fr/etude-de-capacite-energetique/



Découvrez comment le syndicat de copropriétaires du Laurier a adopté une décision plus stratégique grâce à ce service offert par Murbly :



murbly.com





Comme ils sont en première ligne, les administrateurs doivent vraiment avoir, bien qu'il s'agisse en réalité de la responsabilité de tous les copropriétaires, une attitude de propriétaire, donc une vision à long terme, et non pas à court terme comme certains copropriétaires peuvent avoir parfois.

Frais de condo - la fameuse question

Évidemment, quand les acheteurs font l'acquisition d'une copropriété, ils investissent un important montant d'argent. La question qui vient rapidement, on le sait, est « quels sont les frais de condos »?

Ce sont ces frais mensuels mal-aimés que l'administration doit collecter pour s'assurer justement de la gestion quotidienne et pérenne de l'immeuble, ces fameux frais de condos que tout le monde aimerait voir le plus « réduits » possible.

Le raisonnement qu'il faut adopter, c'est tout simplement de planifier. Ça veut dire quoi au juste planifier? Planifier, pour un immeuble, comme déjà mentionné, c'est du long terme. On ne peut pas gérer à courte échéance seulement, trop de surprises peuvent nous attendre au tournant.

On veut que l'immeuble ait une durée de vie adéquate. Un immeuble peut très bien traverser les années, se dresser pendant quelques siècles après tout... dans la mesure où il est entretenu, et bien entretenu.

Donc, que veut dire planifier, sinon de connaître avec le plus de précision possible les dépenses à venir et quand elles surviendront?

Un investissement qui doit prendre de la valeur, et non en perdre

Il ne faut pas que les copropriétaires oublient de prendre en considération la valeur de leur

investissement, lorsqu'ils achètent une unité neuve, qu'ils vont peut-être revendre dans deux ans, ou dix ans, ou quinze ans.

Si on néglige l'entretien, l'unité va perdre de la valeur. Les administrateurs, selon le *Code civil*, sont tenus de s'occuper de leur propriété, à court et à moyen termes et prévoir à long terme, et ce, même s'ils considèrent qu'ils ne seront plus là éventuellement. Le bâtiment, lui, va encore être là.

Comment pouvez-vous mettre en place des éléments qui vous aideront à conserver votre propriété, votre investissement collectif?

En tant qu'administrateur, vous devez veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués.

Comment un administrateur bénévole, sans expérience, peut-il connaître les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien d'un immeuble?

Les gens ne sont pas nés administrateurs de copropriété; ils ont besoin de collaborer avec des professionnels pour la conservation de leur immeuble, pour la préservation de leur investissement.

Chaque fois que vous faites appel à un professionnel, dites-vous bien qu'il ne s'agit pas d'une dépense, mais bien d'un investissement. ▣

Pour en savoir plus, visitez le site web stpierreassocies.com

Évaluateur Agréé

Expérience et Compétence

Valeur Assurable
Valeur Marchande

- Description d'unité de référence
- Indexation du coût de reconstruction
- Consultation



Manuel Brière, B. Sc, É.A.

514 982-1640

info@evaluationintegrale.com

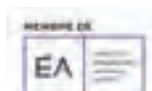
www.evaluationintegrale.com

GRAND MONTRÉAL – MONTÉRÉGIE – ESTRIE

SUR RENDEZ-VOUS SEULEMENT

4388 Saint-Denis, Suite 200 # 204
Montréal, Qc H2J 2L1

5333 Rue Bourchemin,
Contrecoeur, Qc J0L 1C0



Pierre Gnocchini,
directeur marketing,
relations et services
à la clientèle

St-Pierre & associés
LE NOM ASSOCIÉ À LA COPROPRIÉTÉ
Service de génie-conseil en science
du bâtiment



Patrick Beauvais

Courtier en assurance de dommages
et vice-président, directeur d'unité –
Immobilier Québec, chez BFL Canada,
service de risques et assurances Inc.

Membre corporatif depuis 2017



Patrick Beauvais est dans le domaine de l'assurance de dommages depuis 24 ans. Il y a quelques années, il a décidé de faire une spécialisation en assurance de copropriétés et a commencé à assister à des colloques pour en parler.

« On est présent dans les tournois de golf, les webinaires et lors des événements organisés par le RGCQ. On est là pour aider les membres! Il faut savoir porter plusieurs chapeaux pour administrer une copropriété. Ce n'est pas évident pour tout le monde, selon le parcours professionnel de chacun. »

M. Beauvais aime particulièrement la proximité avec ceux-ci. Pour lui, être un partenaire du RGCQ lui permet d'accéder à un vaste bassin de clients en copropriété, ce qui est intéressant parce que c'est sa clientèle cible. En tête des priorités, il considère surtout que le RGCQ et le *Condoliation* travaillent main dans la main avec ses membres corporatifs. Lors des événements, plusieurs spécialistes viennent transmettre leurs connaissances.

« Comme fournisseur de service, on a les mêmes valeurs que le RGCQ. Ce qu'on veut, c'est offrir un service supérieur aux membres. »

Pour M. Beauvais, les plus grandes forces du RGCQ sont son professionnalisme et la compétence des gens qui y travaillent ainsi que des bénévoles qui accompagnent les membres.

« Il y a tellement de services offerts! Le *Condoliation* est un médium qui permet aux professionnels de diffuser plusieurs informations aux membres. Les colloques et les webinaires ont tellement leur place aussi. Même si on répète souvent des informations, chaque fois, on se rend compte que c'est pertinent. Le site web aussi vaut le détour pour s'informer. » □

NCV^{30ans}

Les experts en nettoyage
de conduits de ventilation

Le meilleur savoir-faire;
les meilleurs experts!

Martin Lirette

Chargé de Projet
et copropriétaire



Téléphone : 418-847-5556 p104

Cellulaire : 418-953-0612

martin@ventilation-ncv.com

Sans frais : 1 800 567-5557

ventilation-ncv.com



RBQ-8109-4518-48



ODYSSÉE AQUATIQUE

odysseeaquatique.com

Gardez vos bassins en santé

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

- Constructions neuves et rénovations
- Réparations
- Entretien
- Analyses chimiques et bactériologiques
- Registre, plan d'entretien et plan budgétaire
- Formation personnalisée

RBQ: 5742-3287-01

450.680.1698

Les conseillers bénévoles de la ligne info-gestion offrent un service essentiel aux membres

La ligne info-gestion est un service d'accompagnement offert gratuitement aux membres du RGCQ. Les conseillers et conseillères info-gestion sont des bénévoles qui ont acquis une expérience diversifiée qu'ils acceptent de partager avec les membres, dont ils sont souvent.

Le succès indéniable de ce service, qui offre des informations et des conseils aux membres, en fait un des plus populaires du RGCQ! En 2023 seulement, les 18 membres de l'équipe info-gestion ont répondu à plus de 4680 demandes de membres.

LES PRÉOCCUPATIONS DES MEMBRES

- Défaut de paiement des charges communes
- Augmentation des charges communes
- Dégâts d'eau
- Types de majorités et décisions
- Location à court terme
- Contrat d'assurance
- Transparence
- Documents publics
- Déclaration de copropriété
- Registres
- Engagement des copropriétaires
- Conseil d'administration
- Formulaires administratifs
- Maintien à domicile
- Contrats des gestionnaires
- Autogestion
- Déclarations de revenus
- Quorum
- Assemblée générale
- Fonds de prévoyance
- Réparation majeure

DU CÔTÉ DE L'ÉQUIPE, L'ENGAGEMENT EST SINCÈRE.

« Notre rôle est de soutenir et d'écouter les membres, qu'ils soient administrateurs d'un conseil d'administration ou copropriétaires à titre individuel. Les demandes sont variées et nous nous efforçons de répondre rapidement, car nous comprenons les situations auxquelles ils sont confrontés. Nous sommes toujours touchés quand ils prennent le temps de nous dire qu'ils apprécient notre travail. »

« Je constate un grand respect dans le dialogue et une ouverture dans les échanges. »

« C'est important pour moi de recommander les nombreux autres services du RGCQ auxquels les membres ont droit et accès : webinaires, séances d'information sur des thèmes précis, lectures facilitant la compréhension de la copropriété, conseil juridique gratuit, etc. Les membres sont reconnaissants du soutien du RGCQ par tous les moyens possibles. »

LES COMMENTAIRES DES MEMBRES TÉMOIGNENT DE L'AIDE REMARQUABLE QU'APPORTENT LES CONSEILLERS ET CONSEILLÈRES.

« Un gros merci à vos bénévoles. C'est incroyable d'avoir des gens qui acceptent de donner de leur temps simplement dans le but d'aider les autres. Nous avons besoin de vous, ne lâchez pas! »

« 5/5! L'écoute, l'empathie et la qualité des informations reçues sont précieuses. »

« J'ai eu un retour rapide et les expériences personnelles que la conseillère a partagées m'ont vraiment aidé à comprendre et à me sentir moins seul. »

« En deux mots : confiance et professionnalisme. Je me sentais très en confiance. Les réponses sont fiables et judicieuses. Les conseils m'ont été très utiles et ont répondu à nos besoins. »

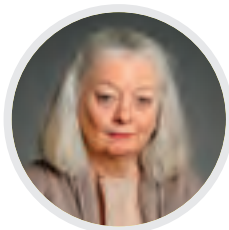
« Avisé, réfléchi, rassurant. Merci! »

La rédaction souhaite remercier chaleureusement les conseillers info-gestion Jacques Marcotte, Claude Francoeur et Jean-Marie Dubuc, ainsi que les membres qu'ils ont sollicités, pour leur contribution à ce texte. 

Hélène Woods

Associée principale
de Gesta Conseil

Membre corporatif
depuis 2002



« Je me suis intéressée au RGCQ en 2002. À l'époque, j'étais consultante en management aux services de PME, et j'ai vu une opportunité d'appliquer mes notions de gestion d'une entreprise au domaine des syndicats de copropriété.

Comme aucune littérature ni formation n'existait sur les particularités de ce secteur économique naissant, je me suis jointe à ce regroupement pour mieux comprendre le fonctionnement et les particularités de ce secteur d'activité.

Dans les premières années, plusieurs gestionnaires de copropriété comme moi se réunissaient pour échanger et apprendre. Ce fut une

période très intéressante où j'ai beaucoup appris. À ce jour, le RGCQ est la meilleure référence pour se tenir à jour des derniers développements en matière de législation et aussi pour obtenir des petits trucs pour mieux gérer un syndicat.

Concernant plusieurs situations rencontrées avec mes clients et les syndicats ayant une teneur juridique, j'ai toujours consulté le site *Condolegal.com* et le RGCQ, qui me permettent de résoudre une situation particulière. J'ai également participé à la plupart des colloques semestriels et à plusieurs ateliers pour parfaire mes connaissances et être à jour.

En bref, je ne pourrais plus me passer des innombrables informations avec mise à jour constante que possède le RGCQ, surtout que le secteur de la copropriété évolue rapidement. » 



ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE CARNET D'ENTRETIEN INSPECTION THERMOGRAPHIQUE GÉNIE CONSEIL EN BÂTIMENT

Ingénieurs conseils experts en bâtiment
pour des résultats exceptionnels dans
la gestion de vos actifs immobiliers.

**PROFITEZ
D'UN RABAIS
de 5 % à 10 %**

sur nos services
d'étude de fond de prévoyance
et carnet d'entretien
ou inspection thermographique
en mentionnant le RGCQ.

514 607-0000
contact@planibatimat.ca
www.planibatimat.ca

Gestionnaire de copropriétés de toutes tailles

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

**SERVICE
D'URGENCE
24/7**



9250, boulevard l'Acadie,
suite 205, Montréal,
(Québec) H4N 3C5

Tél.: 514 389.0101
info@gestioncorev.com

www.gestioncorev.com



Maria Bittichesu
Conseillère info-gestion

« Avant de rejoindre le RGCQ comme conseillère info-gestion il y a cinq ans, j'en étais membre pour le syndicat de copropriété où je vivais. J'ai été administratrice de cette petite copropriété de dix maisons en rangée pendant 20 ans et gestionnaire bénévole durant les cinq dernières années.

C'était la période des grandes réformes législatives en copropriété. Comme membre du RGCQ, j'ai trouvé la documentation, les colloques et les formations d'une grande utilité dans tous les aspects de la gestion du syndicat. J'obtenais les informations de base et les arguments pour assumer mes tâches de gestion avec assurance afin que le syndicat se conforme à toutes ses nouvelles obligations législatives et pour expliquer clairement les raisons pour lesquelles certaines décisions devaient être prises. Ce qui m'a été le plus précieux dans mes tâches d'administratrice et de gestionnaire a été de trouver toutes les réponses à la même adresse.

J'ai été ravie que le RGCQ me demande de me joindre à l'équipe d'info-gestion en 2019. Depuis, lorsque je réponds aux membres, je tente de les accompagner dans leur rôle d'administrateur en expliquant les raisons pour lesquelles certaines règles existent. Je les encourage à prendre les décisions en fonction de ces règles et, surtout, à mettre à l'avant-plan l'intérêt de l'ensemble des copropriétaires à long terme.

Par exemple, plusieurs administrateurs croient encore que garder les frais de copropriété le plus bas possible contribue à une bonne valeur de revente, au détriment de l'entretien et du maintien en bon état des immeubles. Au contraire! Un immeuble bien entretenu et en bon état satisfait les attentes des acheteurs bien davantage que les lacunes qui sont inévitablement découvertes autrement. Les acheteurs sont de plus en plus au fait des réformes en copropriété et se renseignent pour éviter les frais et les réparations surprises.

Grâce à un accompagnement personnalisé, la grande majorité des membres du RGCQ réussit à faire du très bon travail au sein de leur copropriété. Je reçois très souvent des commentaires positifs de gestionnaires et d'administrateurs membres qui se disent mieux outillés pour accomplir leurs tâches grâce à nos conseils. Cela leur donne du courage pour bien assumer leur rôle. Les formations et les outils offerts dans la section « Centre de documentation » du site web du RGCQ sont aussi très appréciés des membres.

Le RGCQ, c'est tout ça et encore plus, en un seul abonnement. Pourquoi s'en passer? »

• ASSURANCE CONDO

De votre unité à votre syndicat

Profitez de notre expertise



Fort

Cabinet en assurance de dommages
& services financiers

fort.ca
1 877 860-1412
info@fort.ca

Jean-Yves Lord

Administrateur
de copropriété
depuis 2021



Reconnu comme un expert en gouvernance, Jean-Yves Lord est administrateur de sa copropriété depuis maintenant trois ans, mais s'est impliqué dans de nombreux conseils d'administration au cours de sa vie. Vers 2013, le syndicat de copropriété est devenu membre du RGCQ pour pouvoir avoir accès aux formations à prix réduit, principalement en présentiel à l'époque.

M. Lord trouve que les formations sont vraiment pratiques, offertes à un prix très raisonnable, et qu'il y a beaucoup de choix, surtout pour les formations en ligne. « Si je me questionne sur un aspect de la copropriété, très souvent, il y a une formation prévue dans quelques semaines, donc mes collègues ou moi nous inscrivons. Sans devenir des experts, on augmente nos connaissances générales et on sait quelles questions se poser pour aller dans la bonne direction. »

La plus grande force du RGCQ selon M. Lord c'est la formation continue, qu'il considère comme la fondation pour faire un bon travail au syndicat de copropriété. Les nombreuses formations l'aident dans ses fonctions.

« Toutes les informations offertes sur le site ainsi que les nombreuses formations et conférences me donnent confiance. On est capable de bien gérer notre syndicat de copropriété. »

Le service préféré de M. Lord, celui dont il ne pourrait plus se passer, est assurément l'infolettre, un lien direct vers toutes les informations liées à la copropriété. La revue *Condoliation* est également une source infinie d'excellent contenu. Les articles, très complets, l'aident à mieux comprendre certains aspects. D'ailleurs, celui sur les caméras de surveillance dans le *Condoliation* du printemps dernier lui a donné toutes les informations nécessaires concernant l'installation d'une caméra dans le hall d'entrée.

« Félicitations pour le nouveau site web très réactif! C'est un plaisir de lire un article sur mon téléphone. » 

Inspection des façades
loi 122 RBQ

Tél. 514 946 8807
Georges Fallah, Architecte
Expert en Enveloppe du Bâtiment

Nos services:

- Inspection technique des façades, Loi 122 RBQ
- Réception parties communes
- Fonds de prévoyance & Carnet d'entretien (loi 16)
- Plans et devis d'architecture
- Expertise, enveloppe du bâtiment
- Infiltration d'eau (moisissures)
- Gestion de projets
- Réfection toiture et terrasses
- Conformité des cheminées
- Témoin expert à la cour

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

**UNE ÉQUIPE
DE PROFESSIONNELS
À VOTRE ÉCOUTE
ET À VOTRE SERVICE**

321, boulevard Curé-Labelle,
Laval. (Québec) H7L 2Z9

T 514 843-8481
450 625-2210 poste 229
F 450 625-2781
davidmenasse@e-propri-gestion.com
www.e-propri-gestion.com


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

spe
VALEUR ASSURABLE

**RECONNU
PAR LES
ASSUREURS**
Partout au Québec

**Êtes-vous sous ou surévalué?
Être informé, c'est payant!**

En effet, connaître la véritable valeur de vos biens vous permet d'obtenir une couverture d'assurance juste et suffisante.

Pour avoir l'esprit tranquille, faites confiance à des professionnels pour évaluer la juste valeur à neuf de vos immeubles.

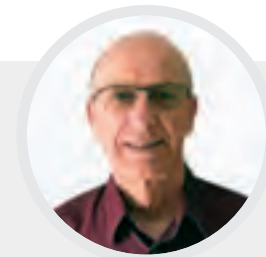
Rabais accordé aux membres RGCQ

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

evaluation@spevaleurassurable.com
www.spevaleurassurable.com



RGCQ | Info-gestion



Hubert Miron
Conseiller info-gestion

« En près de cinq ans comme conseiller info-gestion, j'ai répondu à plus de 2000 demandes de consultations téléphoniques. Chaque jour, nous soutenons des membres qui vivent des problèmes de tout genre : assurances (réclamations, responsabilités, fonds d'autoassurance, etc.), dissensions entre membres du conseil d'administration, plaintes des copropriétaires, travaux d'entretien et de réparations des parties communes et privatives, et bien d'autres.

Évidemment, depuis les modifications apportées au *Code civil du Québec*, nos interventions concernent particulièrement le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance, que les experts dans ce domaine appellent plutôt « plan de gestion de l'actif » (PGA).

Un service connexe très important pour les membres comme pour l'équipe info-gestion est la consultation juridique (un conseil juridique gratuit par année). Pour les besoins précis ou les litiges potentiels, il est gagnant-gagnant de pouvoir encourager les membres à se prévaloir de cet avantage considérable. Nous suggérons de plus en plus aux membres de participer aux formations du RGCQ sur les sujets qui les interpellent et qui les intéressent, car celles-ci sont offertes par des personnes expertes proposant une approche pratique et conviviale.

Dans toutes nos interventions, ce qui semble faire la différence auprès des membres est qu'on les sent rassurés en ce qui a trait à la vie en copropriété. Pour nous, les conseillers et conseillères info-gestion, notre salaire est les commentaires que nous recevons régulièrement des membres : rapidité d'intervention, expertise, amabilité, connaissances dans le domaine de la copropriété, empathie et respect des individus.

Les services offerts par le RGCQ sont importants et prisés par les membres, et je suis fier de faire partie de cette équipe dynamique. »

**L'EXPÉRIENCE
FAIT LA DIFFÉRENCE**

**Toitures
PME inc.**

EXPERTS EN TOITS PLATS
MULTIPLEX • MAISONS UNIFAMILIALES
IMMEUBLES À CONDO • ENTREPRISES
CENTRES COMMERCIAUX • INDUSTRIES

Résidentiel / Commercial / Industriel
450-430-3663 | 1 877 304.3660
www.toiturespme.com



SIMPLIFIEZ vos paiements
GAGNEZ du temps

**FIER
PARTENAIRE
DU RGCQ
DEPUIS 10
ANS**

Gérez la collecte des frais de condo et les paiements fournisseurs en
QUELQUES MINUTES PAR MOIS

3 MOIS GRATUITS POUR LES MEMBRES DU RGCQ

Otonom Solution, principale solution de paiement du secteur immobilier au Québec, permet à des milliers de gestionnaires et syndicats de copropriété de gérer plus efficacement leurs prélèvements récurrents et leurs paiements fournisseurs.

www.otonomsolution.com



CONNAISSEZ-VOUS TOUS LES AVANTAGES OFFERTS AUX MEMBRES DU RGCQ?

Être membre du RGCQ, c'est profiter de services diversifiés qui couvrent tout le domaine de la copropriété. Que vous soyez copropriétaire ou membre de votre conseil d'administration, nous sommes là pour vous accompagner.

Formation et information

Activités, formation et rencontres | rgcq.org/activites-et-formations

Avec plus de 40 activités par année, le RGCQ informe et forme les copropriétaires et les gestionnaires en vue d'assurer la meilleure gestion possible des copropriétés. En ligne, en personne ou hybride, choisissez la formule qui vous convient.

L'actualité décryptée | rgcq.org/condoliation

Le RGCQ rassemble toute l'actualité de la copropriété et la transmet de manière simple et efficace à ses membres grâce à ses publications, ses infolettres, ses réseaux sociaux et le fil d'actualité sur son site web. Les membres reçoivent gratuitement une édition papier de la revue trimestrielle *Condoliation* et du *Bottin des fournisseurs* du Regroupement mis à jour chaque année.

Guide et outils exclusifs | rgcq.org/centre-de-documentation

Le RGCQ a créé des dizaines d'outils, de modèles et de guides pratiques sur les sujets d'intérêt concernant la copropriété, regroupés dans le centre de documentation. Il recense et propose aussi des ressources fiables offertes par d'autres organismes.

Accompagnement et conseils d'experts

Ligne info-gestion | rgcq.org/ligne-info-gestion

Le RGCQ a créé un service d'accompagnement unique pour ses membres. Accessible de façon illimitée, la ligne info-gestion permet de parler à des conseiller.ère.s expert.e.s qui offrent rapidement des réponses claires à des questions souvent complexes.

Consultation juridique gratuite | rgcq.org/consultation-juridique

Les membres du RGCQ ont accès à une consultation juridique gratuite par année. Le RGCQ est fier de collaborer avec plusieurs cabinets et certains des plus grand.e.s avocat.e.s en copropriété au Québec pour rendre accessible à ses membres une information juridique de qualité et une approche d'avant-garde.

Intranet personnalisé et gestion des documents

Toutes les informations des membres sont centralisées en un seul endroit : mises à jour des membres du conseil d'administration, modifications des informations du syndicat, conservation de documents des copropriétaires et diffusion aux copropriétaires, et bien plus!

Rabais et privilèges

Fournisseurs spécialisés en copropriété

Nos membres bénéficient de rabais et privilèges auprès de nombreuses entreprises qui leur donnent un accès privilégié toute l'année à plusieurs produits et services, concernant la copropriété ou leurs loisirs.

Ouvrages de référence

Les membres bénéficient d'un rabais exclusif sur les ouvrages de référence indispensables pour tout savoir sur la copropriété et la vie en copropriété : gestion, droits et obligations, travaux et rénovations, assurances, etc.



Besoin de plus d'information?

Retrouvez tous les détails et inscrivez-vous aux activités directement sur le site web du RGCQ.

<https://rgcq.org>

Vous pouvez aussi communiquer avec le RGCQ par téléphone ou par courriel.

514 916-7427 ou 1 888 313-7427, poste 101

info@rgcq.org

Josée Hurtubise

Membre syndicat
de copropriétaires
depuis 2020



Josée Hurtubise était nouvellement administratrice de sa copropriété lorsqu'elle a lu un article qui parlait du RGCQ. C'est ce qui l'a convaincue de devenir membre.

« On est une petite copropriété, on fait ce qu'on peut. On rencontre toutes sortes de situations et de problèmes. Quand tu commences, tu n'as pas les connaissances, mais avec la ligne info-gestion, ça aide. J'ai appelé quelques fois, et ils m'ont toujours donné de bonnes réponses. »

M^{me} Hurtubise a accumulé les connaissances en matière de gestion d'une petite copropriété. Il y a même d'autres syndicats qui lui posent des questions et elle les dirige toujours vers le RGCQ. En plus des nombreuses connaissances acquises, M^{me} Hurtubise apprécie de se sentir outillée dans ses responsabilités. Elle peut s'appuyer sur le RGCQ pour mieux comprendre certains enjeux.

Pour elle, les plus grandes forces du RGCQ sont le bottin des fournisseurs et la revue *Condoliation*. « Je me suis servi du bottin à quelques reprises, et je choisis les fournisseurs du bottin en priorité. J'aime aussi beaucoup le *Condoliation*. Ce ne sont pas toujours des sujets qui m'intéressent sur le coup, mais je sais que j'en aurai besoin plus tard. C'est un outil de référence important. »

Le service préféré de M^{me} Hurtubise est la ligne info-gestion. Trouver de l'information sur le site est bien, mais la personne qui répond à son appel et à ses questions, celle avec qui elle peut parler, est vraiment importante et l'aide à mieux comprendre certains enjeux. ▣

LA SOLUTION À VOS PROBLÈMES DE TOIT

RÉPARATION ET RÉFECTION DE TOITURE

- Ventilation de toitures
- Infiltration d'eau
- Humidité
- Banc de glace
- Déglacage

SPÉCIALITÉS : BARDEAUX D'ASPHALTE

Couvreur
Coulombe

RBQ : 8304-2432-49

Tél. : 450 838-9310 Sans frais : 1-877-838-9310

www.couvreurscoulombe.com

ÉVALUATEURS AGRÉÉS ET PROFESSIONNELS DU DOMAINE DE L'IMMOBILIER

Comptez sur une équipe
multidisciplinaire,
dynamique et intègre

GMA
CONSULTANTS

— ÉVALUATEURS AGRÉÉS —

VALEUR ASSURABLE
ÉTUDE DE FONDS
DE PRÉVOYANCE ET
CARNET D'ENTRETIEN

LAVAL & VILLE DE QUÉBEC
Sans frais: 1 833 338-9710

info@gmaconsultants.ca

www.gmaconsultants.ca



CONSEILS D'ADMINISTRATION

Depuis 25 ans, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec est le pivot dans la promotion d'une saine gestion des copropriétés et dans la sensibilisation aux enjeux propres à ce mode d'habitation au Québec.

Fondé avec la vision claire de répondre aux besoins de la diversité des acteurs de ce milieu unique, le RGCQ s'est doté d'une mission de grande envergure : favoriser le développement et l'amélioration de la copropriété au Québec en offrant de la formation, de l'information, et en défendant les droits et les intérêts des administrateur.trice.s de copropriété et des copropriétaires, en incluant les gestionnaires et fournisseurs de services.

Le RGCQ provincial peut compter sur un conseil d'administration composé d'administratrices et d'administrateurs chevronnés et engagés qui veillent au développement constant de l'organisme ainsi qu'à la prise en compte des réalités propres à la copropriété sur l'ensemble du territoire québécois.

Conseil d'administration - RGCQ provincial

Président : M^e Yves Joli-Coeur

Vice-président : Jean-Pierre Bouchard

Secrétaire : M^e Michel Paradis

Trésorière : Aline Désormeaux

Administrateurs : André Bourassa,

Patrick Hiriart, Marc-Antoine L'Allier,

Guillaume Leblond, M^e Yves Papineau,

M^e Ghislain Raymond, Réjean Touchette

Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec compte sur des chapitres régionaux forts pour faire vivre sa mission. Relayant les enjeux identifiés par chaque chapitre régional, le conseil d'administration provincial établit les grandes orientations et guide les priorités de l'organisme.

Conseil d'administration - chapitre de l'Outaouais

Président : Jean-Pierre Bouchard

Secrétaire : Michel Mancini

Trésorière : Ginette Normand-Aubry

Administrateur.trice.s : Mireille Caron, M^e Joël Charron, Ruth Labbé, Sylvie Lafontaine, M^e Richard LeBlanc, Guy Michaud, M^e Ghislain Raymond, M^e Mathieu Turpin

Conseil d'administration - chapitre de Québec

Président : M^e Michel Paradis

Vice-président : Richard Thibaudeau

Secrétaire et trésorière : M^e Charlotte T. Fortier

Administrateur.trice.s : Sean Beauchemin, Marie-Christine Delisle, Louise Denis, Martin Drolet, Annick Grenon, Annie Gosselin, Marc-Antoine L'Allier, Guillaume Leblond, Clémence Robitaille, Ghislaine Thériault, Maryse Tremblay

Conseil d'administration - chapitre de Montréal

Président : M^e Yves Joli-Coeur

Trésorière : Aline Désormeaux

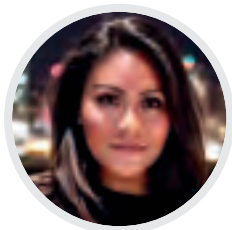
Administrateur.trice.s : M^e Julie Banville, André Bourassa, Valéry Couture, Patrick Hiriart, David Ménassé, M^e Karl Michel, M^e Yves Papineau, Réjean Touchette

Pour en savoir plus sur la gouvernance du RGCQ et les façons de vous impliquer, visitez le <https://rgcq.org/gouvernance>.

Anny Galicia

Directrice du
Développement des affaires
chez ProspecPlus Conseils Inc.

Membre corporatif
depuis 15 ans



Mario Boily

Membre du RGCQ
depuis 2019



Avant de devenir membre du RGCQ, Anny Galicia avait adhéré à une autre association qui fonctionnait de façon différente. M^{me} Galicia voit le RGCQ comme une grande équipe qui travaille main dans la main, dans la confiance. Elle aime également qu'il y ait beaucoup d'événements organisés.

« Le RGCQ est une association qui est très ouverte, qui donne de bonnes réponses à ses membres lorsqu'ils ont des questions. Je constate chaque jour à quel point le RGCQ a une excellente réputation. Quand les clients nous appellent, ils sont déjà en confiance. On se considère vraiment comme partenaire avec nos clients, mais aussi avec le RGCQ. Comme on dit, ce qui se ressemble s'assemble! »

Pour M^{me} Galicia, les plus grandes forces du RGCQ sont sa solide réputation, qu'elle bâtit depuis 25 ans, et la confiance que les membres ont envers ce regroupement. Le bottin des fournisseurs, un espace de promotion où elle peut présenter les services de ProspecPlus Conseils, est un des services qu'elle apprécie le plus.

« Le RGCQ est un partenaire exceptionnel qui connecte notre savoir-faire avec les personnes ayant besoin de nos services. Faire partie du RGCQ est synonyme de confiance. » ▣

Mario Boily navigue dans le monde de la copropriété depuis 25 ans. M. Boily et l'Association des condominiums du Saguenay, un syndicat de copropriété de 120 copropriétaires, se sont joints au RGCQ dès sa fondation.

« Je me fais un devoir d'assister aux formations du RGCQ, qu'elles soient à Montréal, Québec ou en ligne. C'est toujours intéressant de se mettre à jour. Il y a tellement d'informations à connaître! »

Pour M. Boily, les gens qui travaillent au RGCQ constituent la plus grande force du Regroupement : toutes les personnes professionnelles à qui les membres peuvent poser toutes leurs questions et qui font profiter généreusement de leur grande expérience en copropriété.

Le service préféré de M. Boily, celui dont il ne peut plus se passer, ce sont les formations. « Les conseils de professionnels sont exceptionnels, mais les formations sont essentielles, puisqu'elles m'aident énormément dans mes fonctions d'administrateur d'un bâtiment de 48 logements de plus de 30 ans. Grâce aux formations, je reste à jour, et les rendez-vous du samedi matin avec des personnes-ressources du RGCQ, qui ont lieu une ou deux fois par mois, sont d'un soutien précieux. » ▣

On change le monde un syndicat à la fois

Condo Stratégis inc.

514. 508-6987

samuel.grondin@condostrategis.ca

7735 Boul. Provencher, Montréal (Québec) H1S 2S9

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

www.condostrategis.ca

Stratégis



Condoliation

La revue du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ)

RÉDACTRICES EN CHEF ET RÉDACTRICES PRINCIPALES

Caroline Martel
Véronique Martel
Nuances Communications

ÉQUIPE ÉDITORIALE

M^e Cécile Pilarski
Directrice générale, RGCQ
M^e Michel Paradis
Secrétaire, RGCQ provincial
Président, chapitre de Québec
Jade Serbah
Coordonnatrice événements
et communications, RGCQ
Hélène Joli-Coeur
Conseillère au contenu
et à la conception, RGCQ

ÉQUIPE DE RÉDACTION

Jeneviève Brassard, pigiste
Julien Dubois, pigiste
Véronique Martel, Nuances Communications
Caroline Martel, Nuances Communications

COLLABORATEURS

M^e Michel Paradis
RGCQ - Québec et provincial
Michel Mancini
RGCQ - Outaouais
M^e Yves Joli-Coeur
RGCQ - Montréal et provincial

RÉVISION LINGUISTIQUE ET RÉVISION DES MAQUETTES

Frédérique LeBlanc, pigiste

PUBLICITÉ

Diane Ménard
d.menard@rgcq.org

PRODUCTION GRAPHIQUE

Bernard Lamy – blamylamy@gmail.com
Sophie Bellemare
Gaétan Alain

IMPRESSION ET DISTRIBUTION POSTALE

Imprimerie Solisco inc.
Scott. (Québec)

LA MISSION DU RGCQ

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

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

Les bureaux du RGCQ sont situés au
1200, avenue McGill College, bureau 1500
Montréal (Québec) H3B 4G7
T : 514 916-7427 | 1 888 313-7427
<https://rgcq.org>

DÉPÔT LÉGAL :

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



RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC



Le nom **associé** à la copropriété

Nouveau !

Choix de forfaits pour vos rapports loi 122 – loi 16

Spécial 25^e du RGCQ : Jusqu'au 31 décembre 2024

Nous égalons le meilleur prix sur présentation de l'offre du compétiteur **

** Applicable seulement sur les inspections de Loi 122 et Loi 16 et sur mention du SPÉCIAL 25^e du RGCQ



**Une équipe expérimentée formée
d'ingénieurs et de technologues**

POUR PLUS D'INFOS ! CONTACTEZ-NOUS !

514 596-1992 poste 229 | pierre.gnocchini@stpierreassocies.com

Problèmes de fenêtres ?

Ne les remplacez pas !

Services

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

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

LE GROUPE 
FENESTRA
La fenestration réinventée

RBQ : 8203 2476-53