

# CONDOLIAISON

REVUE D'INFORMATION DU GROUPEMENT DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC Vol. 17 | N°3 | Automne 2016

**FCIQ et  
DuProprio**  
Rien ne  
va plus!

FORMATION  
EN GESTION  
DE COPROPRIÉTÉ  
**L'ESG UQAM  
ET LE RGCO FONT  
LA PAIRE**

LE BOIS MASSIF  
S'INVITE DANS  
LES CONDOS

**ASSURANCE  
POUR COPROPRIÉTÉS  
QUI MÈNE  
LE JEU?**

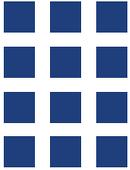
ESG UQAM



JOIGNEZ-NOUS SUR FACEBOOK

**SERVICE  
24 h**

Depuis 1957

***Desjardins***   
SÉCURITÉ DU BÂTIMENT

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

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

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

RBQ 2733-8649-71

## QUI MÈNE LE JEU EN MATIÈRE D'ASSURANCE?



L'INDUSTRIE QUÉBÉCOISE DE L'ASSURANCE fait l'objet d'un dossier spécial dans ce numéro. Nous y avons consacré six pages qui portent, entre autres, sur certaines pratiques préconisées par le Bureau d'assurance du Canada (BAC). Celles-ci peuvent avoir des effets néfastes en copropriété, dans les cas où elles s'appliquent au règlement d'un sinistre, en raison d'un système d'indemnisation que nous jugeons inacceptable.

Vous constaterez à quel point l'approche peut être injuste à l'égard des copropriétaires victimes d'un sinistre, qui doivent parfois assumer, en tout ou en partie, les dommages occasionnés par un copropriétaire. La méthode retenue consiste à faire porter sur les épaules des victimes, ou de leur assureur, le coût des travaux pour réhabiliter leur appartement. Il peut en résulter une augmentation des primes et des franchises, qui seraient possiblement imposées aux assurés concernés. Bref, les copropriétaires québécois sont de plus en plus nombreux à critiquer cette méthode.

La situation de l'assurance en copropriété dégénère, il va sans dire. Ce laisser-aller nous rappelle à quel point il importe que le législateur revoie ses lois, en y allant sans plus tarder d'une réforme législative sur la copropriété. Le nouveau cadre légal devra ratisser très large, afin que ses assises soient mieux balisées. L'Autorité des marchés financiers (AMF) doit aussi intervenir, en proposant des pistes de solution pour corriger certains dysfonctionnements. À l'heure actuelle, l'AMF semble être au point mort dans ce dossier. Plus que jamais, la question ultime se pose : qui mène le jeu en matière d'assurance au Québec?

Nul doute que les enjeux sont cruciaux, tant pour les copropriétaires que les acheteurs. Ces derniers pourraient éventuellement peiner davantage pour vendre leur appartement, car les premiers se demanderont, et avec raison, si l'immeuble dans lequel ils souhaitent emménager est adéquatement couvert. Et si la franchise du syndicat n'y est pas excessive. Tout compte fait, sommes-nous en train d'hypothéquer la valeur marchande des condos québécois, faute d'avoir des couvertures d'assurance équitables?

Dans les circonstances, une autre question revient nous hanter, à savoir qui est responsable de ce constat navrant? En fait, tout le monde doit prendre une part du blâme. À commencer par les assureurs eux-mêmes, qui ne se formalisent plus de la forme que prendra le règlement d'un sinistre. À une certaine époque, tous vendaient leurs produits aux syndicats de copropriétaires sans trop s'inquiéter, jusqu'à ce que la réalité les rattrape. De leur côté, plusieurs syndicats de copropriétaires ont péché par négligence. Ils n'ont pas su veiller, correctement, à l'entretien et à la conservation de leur patrimoine bâti. Cette incurie trouve sa source au rayon des frais de condo irréalistes.

Les principaux acteurs impliqués dans l'assurance en copropriété devront s'asseoir ensemble et trouver des solutions. Il est inconcevable que la copropriété québécoise poursuive cette glissade extrêmement pernicieuse. Nous sommes tous interpellés, car il en va du maintien de la valeur marchande des condos québécois. La copropriété est devenue la locomotive de l'immobilier résidentiel au Québec. Elle participe fortement à son dynamisme. Pour tout dire, cette formule d'habitation collective a le vent en poupe. Il ne faudrait surtout pas freiner cet élan qui ne fait que commencer.

Bonne lecture!

**Yves Joli-Coeur**

Avocat (Ad. E.) Secrétaire général du RGCCQ

## BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

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

FUTURA PORTES ET FENÊTRES

ADDÉNERGIE/FLO.CA

LES CIMENTIERIS MC

GESTION NORD PRO

VISIONAIR

COSIGMA

SERVICES FINANCIERS BMA

GESTION IMMOBILIÈRE PROVISION

SÉCURITÉ AQUADETECH INC.

INSPECTECH-ESTRIE

GESTION AMF 24/7

LES TROIS MARIOS

TOMASSINI ET FRÈRES LTÉE

DALFA SÉCURITÉ

VOISINS À CŒUR/GROUPE ÉQUIPE MÉDICALE

ENTREPRISES ÉLECTRIQUES DALLAIRE

GESTION CLEARLIGHTS

GILBERT, DESCHÊNES ET ASSOCIÉS

GAGNON SÉNÉCHAL COULOMBE INC.

EXTERMINAPRO QUÉBEC

ENTRETIEN PLUS QUE PROPRE

DEPATIE BEAUCHEMIN CONSULTANTS

GENEST LAPOINTE CPA SENCRL

TOITURE QUATRE-SAISONS

## REMERCIEMENTS

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



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

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

## TOUT UN NUMÉRO



**ÉVÈNEMENT DE LA PLUS HAUTE IMPORTANCE** qui insufflera un renouveau chez nous, la naissance de Radio-Immo aura l'effet d'une bouffée d'air frais, ce que les auditeurs québécois ne manqueront pas d'apprécier. Cette webradio donnera une nouvelle voix au secteur de l'immobilier chez nous.

Radio-Immo s'inspire d'un concept qui a pris racine en France et en Belgique. Ses cofondateurs, Sylvain Lévy-Valensi et Olivier Lucas, ont ensuite voulu l'exporter en Amérique. Le Québec était une destination toute trouvée pour prendre de l'expansion. Je vous le dis, car j'en suis sûr, cette webradio ne tardera pas à séduire un auditoire qui affectionne les programmations axées sur le contenu.

« Avec Radio-Immo, nous voulions créer un lien social entre les acteurs issus du monde de l'immobilier, et ce, peu importe où ils se trouvent dans le monde », m'a dit Sylvain Lévy-Valensi lors d'une entrevue téléphonique en direct de Paris. J'ai d'ailleurs rédigé un texte qui porte sur Radio-Immo dans le présent magazine. Je vous invite à le lire. Vous en saurez davantage sur le sujet.

Autre élément qui a retenu mon attention, et qui a lui aussi fait l'objet d'un article dans ce numéro : les copropriétés en bois massif qui peuvent s'élever jusqu'à 12 étages. Aussi appelé bois d'ingénierie, ce matériau noble connaîtra-t-il une poussée irrésistible au Québec? Les projets Origine (Québec) et Arbora (Montréal) devraient donner le ton pour la suite des choses.

Ces quatre tours résidentielles en devenir attirent les regards dans plusieurs pays. Elles représenteront certes des modèles inspirants, au cours des prochaines années, afin que le bois massif se taille une place enviable dans le secteur de l'immobilier résidentiel. Symbole par excellence du développement durable, ce matériau, dont la portée pourrait être considérable, gagne à être connu.

Enfin, j'attire votre attention sur un dossier qui touche l'assurance en copropriété. Nous y exposons, notamment, comment les assureurs s'y prennent (parfois) pour indemniser des copropriétaires sinistrés, selon l'un des scénarios de règlement de sinistres proposés par le Bureau d'assurance du Canada (BAC). Ces pratiques sont critiquées par certains juristes, mais aussi des copropriétaires qui en ont subi les contrecoups.

Bonne lecture!

### François G. Cellier

Responsable des communications au RGCQ et rédacteur du magazine *Condoliation*

## LA MISSION DU RGCQ

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

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

Directeur général : Laurent Emery

Directrice commerciale du RGCQ : Diane Ménard

Direction artistique : Bernard Lamy Design graphique inc.

Infographie et effets visuels : Sonia Bergeron, Sophie Bellemare

Imprimé au Québec

### Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec

Téléphone : 514 916-RGCQ (7427)

Courriel : [info@rgcq.org](mailto:info@rgcq.org)

Portail : [www.rgcq.org](http://www.rgcq.org)

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec

Bibliothèque nationale du Canada

2000, avenue McGill College, bureau 1600, Montréal

(Québec) H3A 3H3 Envoi de publication convention # 42063014



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

# CONDOLIAISON

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

VOL. 17 | N°3 | AUTOMNE 2016



## SOMMAIRE

- 03 Éditorial
- 04 Billet
- 05 CA du RGCQ  
Deux habitués rejoignent les rangs
- 07 Dossier assurance pour copropriétés  
Qui tient les rênes au Québec?
- 09 Bureau d'assurance du Canada  
Guide des règlements de sinistres
- 11 Convention CIDRE en France  
Simplifier les réclamations mineures
- 12 Chambre de l'assurance de dommages  
Le rôle des experts en sinistre
- 14 Comprendre les franchises d'assurance
- 16 Toiture  
Véritable couvercle de la marmite
- 21 Le RGCQ et l'ESG UQAM s'unissent
- 22 Colloque automnal 2016 du RGCQ
- 24 RGCQ Québec
- 25 RGCQ Outaouais
- 29 Sécurité en copropriété prise 2
- 30 Location à court terme d'un condo  
Un jugement qui détonne
- 31 Bras de fer entre la FCIQ et DuProprio
- 34 Tours de copropriétés en bois massif  
Le retour d'un matériau noble
- 36 Radio-Immo  
Une webradio pour les passionnés
- 38 Comprendre les anomalies de votre toiture
- 41 Assemblée de copropriétaires  
« Je ne veux pas payer pour le prochain »
- 42 Évaluation des copropriétés  
Nouvelles normes en vigueur
- 44 Drones : à la conquête des façades

# AUTRES NOMINATIONS STRATÉGIQUES AU RGCQ



Réjean Touchette



M<sup>e</sup> Yves Papineau

Le CA du RGCQ poursuit sa route vers l'excellence. Deux nouveaux membres y ont rejoint les rangs, récemment, pour contribuer à accroître la réputation enviable acquise par cet organisme. Le premier est l'avocat émérite Yves Papineau, qui a développé une expertise en droit de la copropriété. Il pratique chez Papineau Avocats inc.

## UN HABITUÉ DU RGCQ

**CE JURISTE** est un habitué de la maison. Il participe à son essor depuis plusieurs années déjà, soit en agissant comme conférencier aux colloques du RGCQ, soit en jouant un rôle de consultant juridique auprès des membres qui en font partie. Ses interventions au CA du RGCQ porteront, essentiellement, sur l'encadrement des gestionnaires de copropriété.

En fait, Yves Papineau participera à la création d'une association pour gestionnaires de copropriété, qui imposera des balises à ses adhérents dans leurs pratiques. Le RGCQ réclame, depuis longtemps, qu'un ordre professionnel soit mis sur pied pour encadrer ce métier. « Comme le gouvernement ne vient pas à nous, autant aller vers lui », pense Yves Papineau, qui croit que cette entité pourrait, éventuellement, être convertie en ordre professionnel.

## REHAUSSER LES STANDARDS

L'association projetée n'aurait pas la même portée qu'un ordre. Elle établirait néanmoins des normes et des critères visant à rehausser les standards. À titre d'exemple, tous les membres devraient être titulaires d'une assurance responsabilité civile et professionnelle. Ils seraient également tenus au respect d'un code de déontologie. « Certaines démarches sont déjà en cours pour mettre cette association sur pied », confirme Yves Papineau. Des

ébauches de règlements et de qualifications sont également sur la table.

Tout cela rendrait justice aux gestionnaires de copropriété qui ont suivi une formation, mais dont la valeur n'est pas toujours reconnue à juste titre. « Ceux qui seraient titulaires d'un diplôme (en gestion de copropriété) seraient admis d'office au sein de cette association. Les non-diplômés, qu'ils pratiquent ce métier ou non, devraient prouver qu'ils ont les connaissances requises pour en faire partie, en présentant des équivalences scolaires », expose Yves Papineau.

## UN AUTRE HABITUÉ

Le second candidat à s'être joint au CA du RGCQ se nomme Réjean Touchette. Il fait lui aussi partie de la grande famille depuis longtemps. Tout comme Yves Papineau, ce technologue professionnel a maintes fois participé aux colloques du RGCQ. Coprésident de l'entreprise Cossette et Touchette, il se spécialise en études de fonds de prévoyance pour copropriété.

« J'ai accédé au CA du RGCQ pour y apporter une dimension plus technique. Ma présence s'ajoutera au vaste bassin d'expertise dont dispose ce regroupement, qui compte notamment des gestionnaires et des administrateurs de copropriété, des comptables et des copropriétaires », fait remarquer Réjean Touchette, qui fera partie du comité d'agrément, lequel analyse les

demandes d'accréditation à l'étude de fonds de prévoyance standardisée du RGCQ. Les propositions soumises par des entreprises intéressées par cette étude font l'objet d'un examen approfondi. Une fois acceptées, elles peuvent utiliser le modèle d'étude exclusif au RGCQ.

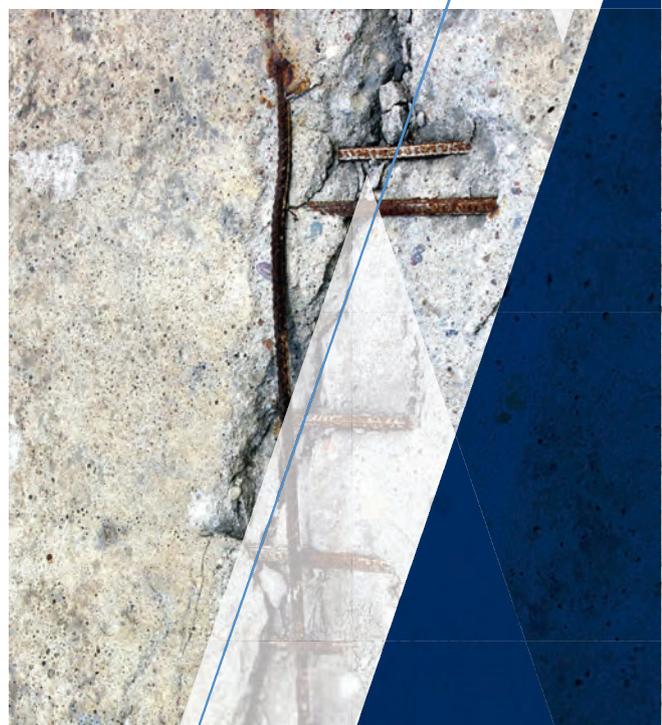
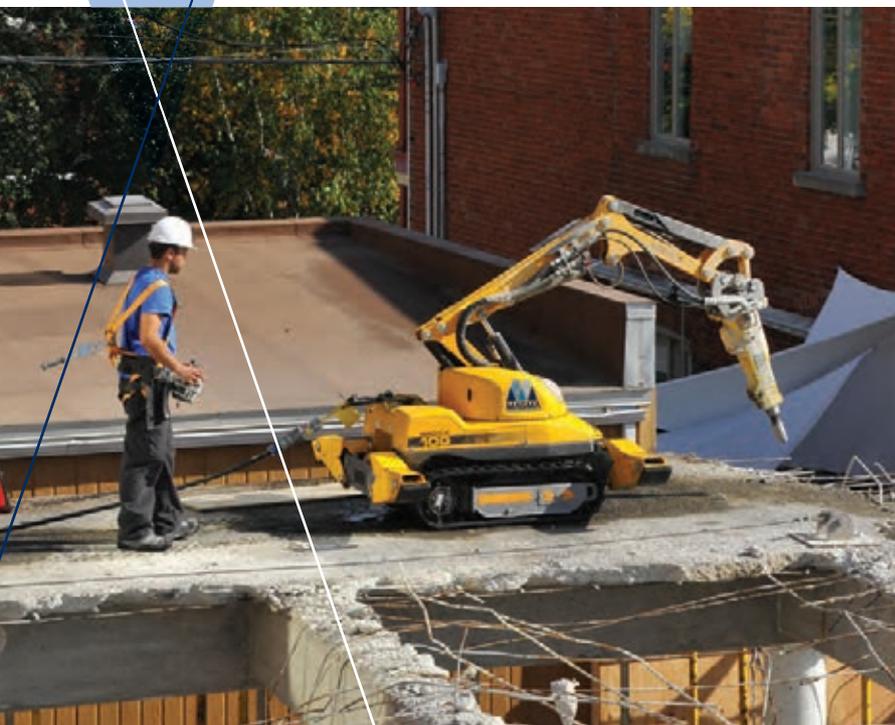
## UNE FORMULE ÉPROUVÉE

Il n'existe aucune loi au Québec, à l'heure actuelle, pour obliger les syndicats de copropriétaires à réaliser une étude de fonds de prévoyance. L'Ontario l'a imposée depuis plusieurs années déjà. Quoi qu'il en soit, « Les copropriétés québécoises sont de plus en plus nombreuses à s'en prévaloir, que ce soit dans les grands ensembles ou les plus petits. Nous avons développé un produit, l'an dernier, destiné aux copropriétés qui comptent moins de 20 unités. Notre carnet de commandes affiche complet jusqu'en avril prochain, ce qui ne nous empêche pas d'accepter d'autres mandats », informe Réjean Touchette.

Les copropriétés de petite taille ont intérêt, à l'instar des plus grandes, à se doter d'une étude de fonds de prévoyance. « Une problématique de 10 000 \$ à se partager entre 10 personnes est aussi sérieuse qu'une autre, évaluée à 100 000 \$ et qui interpelle 100 personnes », souligne Réjean Touchette. En d'autres termes, les petites copropriétés sont aussi vulnérables que les grandes. Tout est une question d'échelle. □



## SOYEZ CONFORME AU CODE DE SÉCURITÉ



### RÉFÉCTION DE BÉTON

Réfection Magma est le partenaire idéal pour les gestionnaires de bâtiments multi-habitations. Nous effectuons les travaux nécessaires pour faire de votre bâtiment un endroit sécuritaire et conforme au chapitre Bâtiment du Code de sécurité. Assurez ainsi la pérennité de vos stationnements, façades et balcons.

#### SERVICES OFFERTS:

- Démolition / reconstruction de stationnements, de balcons et d'enveloppe de bâtiment
- Membranes de stationnements
- Démolition robotisée (BROKK)
- Services clé en main
- Injection d'uréthane et d'époxy



T 450 664.4989 F 450 664.0885  
1500, rue Marcel-Benoit, Laval (Québec) H7C 0A9  
[groupemagma.ca](http://groupemagma.ca)  
RBQ 8307-9459-24



# QUI FAIT LA LOI AU QUÉBEC?

La copropriété québécoise vit une période critique en matière d'assurance. La situation s'est passablement dégradée dans plusieurs immeubles, ces dernières années, en raison des réclamations qui ont décuplé.

**CELA A CONDUIT** à une augmentation substantielle des primes et des franchises. Mais il y a pire encore : le cadre législatif de l'assurance en copropriété est bien souvent mal compris, du fait d'une certaine complexité.

Pour faire face à une crise dont elle ne contrôle pas l'étendue, l'industrie de l'assurance s'est ajustée, au point d'avoir désormais tendance à dicter ses « propres règles ». C'est du moins ce que pensent plusieurs observateurs. Dérive ou réflexe légitime, cette glissade soulève une question fondamentale : qui est le véritable maître du jeu en matière d'assurance en copropriété au Québec?

## CONTROVERSE

La controverse prend sa source dans le *Guide de l'assurance des copropriétés divisées et le règlement des sinistres*. Produit par le Bureau d'assurance du Canada (BAC), il vise un objectif ultime : éviter qu'au moment d'indemniser qui de droit, les assureurs des copropriétaires impliqués ne soient en désaccord. Le Guide cherche à en faire autant avec l'assureur du syndicat. Mais ce qui en étonne plusieurs, c'est que ce document ne soit pas accessible au grand public, pas plus que la *Convention d'adhésion* —

*Le règlement des sinistres des copropriétés divisées au Québec*, qui a précédé la création du Guide.

Le Guide propose des règles de partage entre ses adhérents, dans le cas d'un sinistre qui surviendrait dans une partie privative, et que celui-ci créerait des dommages dans les parties communes ou dans d'autres unités privatives. « Or, certains experts en sinistre appliquent ces règles comme s'il s'agissait d'un outil législatif, voire conventionnel opposable aux assurés. Une telle aberration nous apparaît inéquitable », relève Yves Joli-Coeur, avocat émérite et secrétaire général du RGCO.

## CAS DE FIGURE

De nos jours, l'un des scénarios vécus en copropriété met en scène le copropriétaire chez qui un sinistre est survenu. Celui-ci peut (entre autres) avoir été causé par un chauffe-eau défaillant ou périmé. Les choses se corsent lorsque les dégâts affectent d'autres unités. Dès lors, toutes les parties concernées, que ce soit le syndicat, le copropriétaire responsable et la victime du sinistre, adressent une réclamation à leurs assureurs respectifs. Celui du syndicat n'a pas à payer quoi que ce

soit, advenant que la franchise soit plus élevée que le montant des dommages encourus. Si tel est le cas, la victime pourrait blâmer ses administrateurs, arguant qu'ils ont souscrit un produit d'assurance dont la franchise est déraisonnable.

L'infortuné copropriétaire non responsable du sinistre contacte, dès lors, le propriétaire du condo à l'origine des dommages, qui lui répond qu'une clause inscrite dans la déclaration de copropriété empêche toute poursuite contre l'auteur du sinistre. La victime n'étant pas juriste, il pourrait lui être difficile de vérifier cette affirmation sur-le-champ. « Bien souvent, elle découle d'une mauvaise interprétation de la déclaration de copropriété », tranche Clément Lucas, avocat en droit de la copropriété au cabinet de Grandpré Joli-Coeur.

Face à une situation pour le moins déroutante, le copropriétaire non responsable se tourne alors vers sa propre compagnie d'assurance, qui lui explique que dans son cas, les indemnités seront versées selon un modèle proposé dans le Guide. Les assureurs qui s'en inspirent peuvent avoir signé, préalablement, une renonciation à leur droit de subrogation qui se trouve dans la *Convention d'adhésion*. Résultat : sa propre compagnie d'assurance l'indemniserait. Et si elle a renoncé à son droit de subrogation, elle ne réclamera pas les montants payés à l'assureur du copropriétaire qui a provoqué le sinistre.

## DE GUERRE LASSE

Bien qu'il ne dispose pas toujours des moyens pour vérifier que ce règlement est acceptable, le copropriétaire s'en accommode, de guerre lasse. Cette situation pourrait avoir des retombées financières néfastes pour lui, si sa prime d'assurance et sa franchise étaient majorées au renouvellement de son contrat. Déjà qu'en payant des dommages pour lesquels il n'est pas responsable, il se voit contraint d'assumer la franchise prévue au contrat de son assureur.

« Les professionnels de l'assurance se doivent d'être prudents et d'informer adéquatement le public, en vertu de leurs obligations déontologiques. Comme tout document contractuel, la *Convention d'adhésion* du BAC ne devrait être applicable qu'entre les parties qui l'ont signée. Elle ne peut pas avoir d'effet à l'égard de tiers, dont les syndicats et leurs copropriétaires, qui peuvent se la voir opposer sans avoir un mot à dire », observe Yves Joli-Coeur.

## LA COUR A TRANCHÉ

Un jugement rendu en 2012 par la Cour du Québec abonde dans le même sens. « Malheureusement, ces enseignements sont largement ignorés par certains experts en sinistre, qui omettent d'appliquer le cadre légal et conventionnel des déclarations de copropriété et des polices d'assurance.

L'assurance du syndicat couvre les parties communes et privatives d'une copropriété, à l'exception des améliorations apportées aux parties privatives. En cas de sinistre, elle ne cherche pas à identifier le copropriétaire responsable.

## L'AMF préoccupée

L'Autorité des marchés financiers (AMF) assure qu'elle est au fait de la problématique générale actuelle. Mais du même souffle, elle affirme ne pas avoir un pouvoir de réglementation étendu en assurance des biens, comme c'est le cas, par exemple, en matière d'assurance automobile où ses pouvoirs sont détaillés et enchâssés dans la loi. Par ailleurs, l'AMF dit « ne pas avoir été confrontée à des plaintes spécifiques formelles suffisamment documentées, pour lui permettre d'établir une faute quelconque de la part d'un assureur au détriment des copropriétaires, ce qui limite sa capacité d'intervention », dit-elle. Pourtant, le RGCQ s'est récemment entretenu avec l'AMF pour lui exposer, précisément, la nature et les conséquences des pratiques préconisées par le BAC.

Cela dit, la situation actuelle est préoccupante, soutient l'AMF, car des consommateurs « pourraient être mal servis et mal protégés, en raison de certaines pratiques de plus en plus répandues dans l'industrie. À partir du moment où elle pourra

obtenir toute l'information nécessaire pour comprendre et analyser ces pratiques, il va de soi que des actions appropriées et concrètes pourraient être prises ». Une telle initiative découlerait du « respect des attentes exprimées dans sa *Ligne directrice sur les saines pratiques commerciales* », dont l'objectif vise à ce que les consommateurs soient traités équitablement.

Les discussions se poursuivent entre le BAC et l'AMF, qui continue de suivre l'évolution du dossier. Cet organisme ajoute que « Puisque l'encadrement de la copropriété se retrouve dans le *Code civil du Québec*, dont la responsabilité lui est dévolue, le ministère de la Justice du Québec mène des travaux depuis quelques années à ce sujet. Il a reçu des mémoires de l'industrie, dont celui du BAC récemment, et devait instituer une commission parlementaire sur cette question. Selon la majorité des intervenants, dont le BAC et le RGCQ, le flou actuel (sur le plan juridique) constitue un frein à la mise en place de solutions qui pourraient régler une partie des problèmes. »

Cette attitude est à l'origine de plusieurs problématiques d'assurance en copropriété divisée. Pourtant, lors de la réforme du *Code civil du Québec*, en 1994, le législateur voulait justement éviter les litiges juridiques en cas de

sinistre. Il souhaitait aussi prévenir les conflits entre experts chargés d'évaluer un préjudice. Force est d'admettre qu'il n'a pas atteint tous ses objectifs », constate Yves Joli-Coeur.

## ATTENTION

Appliquer le Guide comme une vérité absolue peut conduire à des situations incongrues. Il faut comprendre que par définition, chacun des copropriétaires qui souscrivent une assurance personnelle le fait (généralement) pour ses biens meubles, les améliorations qui ont pu être apportées à sa partie privative et sa responsabilité civile. Il pourrait, aussi, se prévaloir d'une police d'assurance pour son appartement tout entier. Mais pourquoi le ferait-il, puisqu'en temps normal, le syndicat doit en assumer la couverture pour sa valeur à neuf?

Dans les faits, la plupart des copropriétaires ne souscrivent pas ce type d'assurance. Cela dit, si l'assureur du syndicat n'est pas en mesure d'indemniser les copropriétaires lors d'un sinistre, à cause d'une franchise trop élevée, ces derniers pourraient se retrouver orphelins d'assurance. À moins d'avoir souscrit une garantie complémentaire pour insuffisance d'assurance, qui comblerait en partie ce que l'assureur du syndicat ne couvrirait pas.

À défaut d'avoir ce type de couverture, un copropriétaire pourrait devoir payer les dommages avec ses propres deniers, encore qu'il n'en soit aucunement responsable. À moins qu'un expert en sinistre mette en cause l'assurance en responsabilité civile du copropriétaire à l'origine des dommages. Cela permettrait d'assumer les coûts visant à réparer les dégâts, afin d'en arriver à un règlement respectueux des droits des parties impliquées. □

L'AMF s'inspire du *Guide de l'assurance des copropriétés divisées et le règlement des sinistres dans le cadre de son examen imposé aux experts en sinistre*.



**GESTA CONSEIL inc.**  
GESTION DE COPROPRIÉTÉS/CONDO MANAGEMENT

NOTRE EXPERIENCE  
A VOTRE SERVICE

www.gestaconseil.com  
info@gestaconseil.com

Desservant la grande région de Montréal

GESTIONNAIRES MEMBRES



HÉLÈNE WOODS MBA  
Associée principale  
(514) 616-6226



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



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

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

# « POUR UN RÈGLEMENT DES SINISTRES PLUS ÉQUITABLE »

Le Bureau d'assurance du Canada



**CONDOLIAISON** s'est entretenu avec le Bureau d'assurance du Canada (BAC), qui a produit le *Guide de l'assurance des copropriétés divisées et le règlement des sinistres*. Publié pour la première fois en 2009 et actuellement en révision, il est accessible à ses membres. Ce document avait été précédé de la *Convention d'adhésion – Le règlement des sinistres des copropriétés divisées au Québec*, qui découlait d'un comité de travail mis sur pied en 2006, afin d'analyser les problématiques d'assurance vécues en copropriété divisée.

Ce comité s'est penché sur la complexité des lois et des couvertures d'assurances en copropriété, la confusion chez les experts en sinistre, les divergences d'opinions quant au partage des indemnités entre les assureurs, ainsi que les améliorations qui pourraient y avoir été apportées. Une autre question abordée, mais non la moindre, concernait les droits de subrogation entre les parties, à savoir les recours intentés contre les syndicats et les copropriétaires.

Cela dit, le Guide « propose une marche à suivre en ce qui a trait au règlement des sinistres. Il met en lumière les liens entre les différents contrats d'assurance, les lois et les déclarations de copropriété », nous dit le BAC. Cette association, qui représente bon nombre des assureurs au pays, confirme que l'assurance en copropriété est complexe. « À notre avis, la compréhension que nous en avons respecte l'article 1073 du *Code civil du Québec*, ainsi que la plupart des déclarations de copropriété, pour déterminer quels sont les éléments payables par l'assurance du syndicat ou par l'assurance des copropriétaires », soutient le BAC.

### GUIDE DE SURVIE

À priori, le Guide du BAC peut faire froncer les sourcils à bien des égards. À tout le moins, il se trouve plusieurs juristes pour en critiquer le contenu qui, selon eux,

est en infraction avec la loi sur l'assurance en copropriété. Le BAC prévient que la prochaine mouture du Guide sera moins directive, car, de son propre aveu, le contenu actuel n'est pas assez clair. Il faudra y préciser, noir sur blanc, que toutes les suggestions de règlements proposés sont tributaires de ce que feront les syndicats de copropriétaires. « Ultiment, ce sont eux qui ont le dernier mot », insiste Michel Henri, analyste en assurance de dommages au BAC.

Ce guide peut s'appliquer advenant que l'assureur du syndicat ne couvre pas un sinistre, par exemple lorsque le montant des dommages est inférieur à sa franchise (insuffisance d'assurance), ou si les dommages dont il est question ne sont pas couverts (ex. : un refoulement d'égout). En y regardant de plus près, l'on constate qu'en vertu du Guide, le BAC propose essentiellement deux options aux syndicats de copropriétaires sinistrés : soit de réclamer la franchise de l'assureur du syndicat à tous les copropriétaires, auquel cas ceux dont l'unité n'a subi aucun dommage ne seront pas remboursés par leur propre assureur, soit de n'exiger la franchise qu'aux copropriétaires qui ont subi des dommages, « pour favoriser une indemnisation complète en vertu du Guide », précise le BAC.

### DES VICTIMES QUI PAIENT

Or, ce type de règlement, qui apparaît au tableau 5 du Guide, met le doigt sur une problématique criante à l'heure actuelle, soit des copropriétaires victimes d'un sinistre dont ils ne sont pas responsables. Tous doivent réclamer des indemnités à leur assureur, gracieuseté d'un quatrième copropriétaire mitoyen qui est responsable ou non des dommages. Ils se trouvent, dès lors, à payer la franchise du syndicat, mais également celle qu'impose leur propre assureur, qui pourrait indexer leurs primes et franchises au renouvellement du contrat.

« Dans les circonstances, quelle est l'utilité, pour les copropriétaires, de payer la prime d'assurance du syndicat selon la quote-part qui leur est attribuée? » se demande Yves Joli-Coeur, avocat émérite et secrétaire général du RGCO, qui ajoute que plusieurs copropriétaires sont victimes de sinistres à répétition, dont le règlement s'inspire du Guide. Néanmoins, le BAC persiste et signe : « Nous suggérons les scénarios qui y apparaissent, afin que la franchise du syndicat soit payable par un groupe d'assureurs, et non par les copropriétaires eux-mêmes, à savoir ceux qui ne sont pas concernés par un sinistre. Cela favorise une indemnisation complète. »

### RESPONSABILITÉ CIVILE

Un expert en sinistre ne pourrait pas s'inspirer du Guide, advenant qu'un copropriétaire impliqué dans un sinistre ne soit pas assuré. De même, il lui sera impossible de s'y référer, si les victimes optaient pour une poursuite en responsabilité civile contre le responsable du sinistre. Mais le BAC fait remarquer que ce recours comporte des limites. « Le demandeur doit démontrer la faute du défendeur, qu'il a subi des dommages et que ces derniers sont en lien avec la faute », souligne Michel Henri.

Une fois fait, le juge décide des montants à payer pour remplacer les biens endommagés. Généralement, les indemnités n'atteignent pas la valeur à neuf.

Le BAC suggère plutôt un règlement du sinistre en dommages directs, c'est-à-dire que chaque assureur paie pour les dommages infligés à son assuré. Leurs biens endommagés seraient ainsi remplacés en valeur à neuf, si leur contrat d'assurance prévoit cette clause.

### TRAITEMENT INJUSTE?

Les victimes qui ne sont pas responsables d'un sinistre devraient-elles payer pour les autres? « Pour en avoir discuté avec nos membres, je ne l'ai jamais vu de cette façon-là. En fait, je n'ai jamais entendu dire que les modèles proposés dans le Guide sont inéquitables, signale Marie-Pierre Grignon, directrice des affaires techniques et juridiques au BAC. Si tous les syndicats de copropriétaires payaient pour les sinistres qui surviennent dans leur immeuble, que ce soit dans les parties communes ou privatives, ces problématiques d'assurance seraient pratiquement inexistantes », ajoute-t-elle.

### FRANCHISE RAISONNABLE

Comme plusieurs copropriétés font face à des franchises qui peuvent être très élevées, les compagnies d'assurance ont-elles un plan pour en arriver à l'imposition de franchises raisonnables? « Sur cette question, le BAC avait exposé sa position au ministère de la Justice, en avril 2012, dans le cadre des consultations publiques sur

**La Convention d'adhésion** – Le règlement des sinistres des copropriétés divisées au Québec, produite par le Bureau d'assurance du Canada, renferme un tableau de partage qui décrit les éléments payables soit par l'assureur du syndicat, soit par celui du copropriétaire. Il comprend aussi une clause (facultative) de renonciation au droit de subrogation. Cela signifie qu'advenant un sinistre dont un copropriétaire serait le responsable, les assureurs des victimes ne pourraient pas le poursuivre. Cette renonciation permettrait, dès lors, d'envisager un scénario proposé dans le *Guide de l'assurance des copropriétés divisées et le règlement des sinistres*, également conçu par le BAC.

**Question :** pourquoi ne pas rendre la Convention et le Guide publics, ou à tout le moins permettre aux syndicats de copropriétaires d'en prendre connaissance? « La Convention est une entente privée entre assureurs adhérents. Quant au Guide, il appartient exclusivement aux membres du BAC », répond ce dernier, qui ajoute que « la Convention ne lie pas les assurés. Par conséquent, ces derniers sont libres d'exercer tous les droits prévus par la loi, ce qui inclut un droit de recours à l'égard des copropriétaires responsables d'un sinistre ».

la copropriété. Il avait alors exprimé que l'augmentation des franchises est directement liée au montant de la prime et, par conséquent, à l'accès à l'assurance. Tout représentant en assurance devrait être en mesure d'évaluer, avec le syndicat, la franchise raisonnable et suffisante en fonction de l'ensemble du risque. Nous soulignons qu'une franchise plus élevée oblige un syndicat à une plus grande vigilance, plus particuliè-

rement concernant l'entretien et la conservation de son immeuble », affirme le BAC. « La plupart des copropriétaires ne connaissent pas le montant de la franchise. Ils ne savent pas non plus qu'advenant un sinistre, celle-ci sera répartie entre eux. S'ils avaient cette information, ils se sentiraient davantage interpellés. Notre point de vue au sujet des franchises demeure donc inchangé », conclut le BAC. □



## UN RÉNOVATEUR APRÈS-SINISTRE DE PREMIÈRE CLASSE

Sinistre  
résidentiel  
mineur

Sinistre  
résidentiel  
majeur

Sinistre  
de  
copropriété



MONTÉRÉGIE / MONTRÉAL : 450-468-2033  
EXTÉRIEUR : 1-800-267-2033

RBQ : 5633-6829-01

WWW.MIROCONSTRUCTION.COM / INFO@MIROCONSTRUCTION.COM

# SIMPLIFIER LES RÉCLAMATIONS MINEURES

LES ASSUREURS FRANÇAIS ont, à l'instar du Québec, instauré un système d'indemnisation pour faciliter le règlement d'un sinistre très répandu en copropriété, à savoir les dégâts d'eau. Ceux-ci représentent 60 % des réclamations. Si les dommages matériels qui sont en cause n'excèdent pas 1 600 euros, ou si les dommages immatériels totalisent 800 euros et moins, les assureurs qui ont signé la convention CIDRE (Convention d'indemnisation directe et de renonciation à recours en dégâts des eaux) peuvent, dès lors, appliquer une procédure d'indemnisation qui se voit simplifiée pour tout le monde.

### SYSTÈME LABORIEUX

Il faut comprendre qu'en temps normal, les démarches entourant l'indemnisation peuvent être lourdes. Lorsque le copropriétaire responsable d'un sinistre cause des dommages à un autre copropriétaire, chacun s'adresse à son propre assureur, qui indemniserait l'assuré concerné en vertu des termes et ententes qui les lient ensemble. Si une franchise est prévue, les copropriétaires non responsables du sinistre devront quand même la payer.

L'assureur d'une victime d'un sinistre sera dès lors subrogé dans les droits de son assuré. Par conséquent, il réclamera (à la compagnie d'assurance du responsable) les montants qu'il a déboursés. Il fera de même pour la franchise payée par son assuré, qui se la verra ensuite remboursée. Mais pour donner suite aux réclamations dans les plus brefs délais, les montants à payer doivent

faire l'unanimité auprès des assureurs impliqués. « S'il y a désaccord, le tribunal tranchera à savoir qui doit payer quoi », indique M<sup>e</sup> Olivier Brane, avocat français en droit de la copropriété.

Selon la méthode traditionnelle préconisée pour régler un sinistre, les compagnies d'assurance interpellées doivent mandater leur propre expert en sinistre. Tous devront se rencontrer pour déterminer les causes et circonstances du sinistre, ainsi qu'établir le montant des dommages. Le tout sera consigné dans un procès-verbal. Grâce à ce document, la personne victime desdits dommages pourra présenter son recours, dont le contenu pourrait néanmoins être contesté par l'assureur adverse.

### SIMPLIFIER LES PROCÉDURES

Afin d'éviter ces démarches fastidieuses qui peuvent générer des frais administratifs et judiciaires substantiels, étant donné le volume des cas traités, les compagnies d'assurance ont cherché à réduire ces coûts induits en créant la convention CIDRE. Les adhérents à cette convention doivent en respecter les termes, qui ont préséance sur tout autre texte de loi. Des pénalités sont prévues aux assureurs signataires qui, pour une raison ou une autre, accuseraient un retard dans l'indemnisation ou entreprendraient des procédures judiciaires non fondées.

La convention CIDRE couvre les dommages causés aux parties communes ou privatives d'une copropriété,

ainsi que ceux occasionnés aux améliorations apportées aux parties privatives. Chaque assureur indemnise son client, qui n'a pas à payer la franchise habituellement exigée. Et tous renoncent à leur droit de subrogation à l'égard du responsable du sinistre.

### INDEMNISATIONS CONTESTÉES

Cela dit, les montants accordés par un expert en sinistre peuvent être contestés, dans le cas où un assuré les jugerait insuffisants, au regard des devis obtenus pour procéder aux réparations à faire. En pareille situation, l'assuré pourrait requérir les services d'un second expert qu'il devrait toutefois payer lui-même, à moins que son contrat d'assurance ne prévoit une garantie appelée « honoraires d'expert ».

Un copropriétaire peut, en tout temps, décider de déclarer un sinistre dont il est victime à sa propre compagnie d'assurance, ou à celle du syndicat. « S'il s'agit d'un copropriétaire bailleur, mieux vaut pour lui qu'il ait souscrit sa propre assurance, afin qu'il puisse réclamer les indemnités que l'assureur du locataire ne couvrirait pas », d'ajouter M<sup>e</sup> Olivier Brane. Si ce même copropriétaire bailleur n'a pas d'assurance, celle du syndicat prendra le relais.

L'industrie de l'assurance habitation française estime qu'avec la convention CIDRE, le règlement d'un sinistre apparaît plus équitable, en plus de respecter l'intérêt et les droits des assurés en tant que personnes lésées. □

**La loi Alur, qui a été adoptée le 22 juillet 2014 en France, oblige désormais les copropriétaires, qu'ils soient bailleurs ou non, à souscrire une assurance couvrant les biens, la responsabilité civile et les améliorations apportées à leurs parties privatives. Les locataires doivent également souscrire une assurance adaptée à leur situation.**



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

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

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- INDUSTRIEL

Secteur d'activités : Montréal et ses environs



## Services Immobiliers Bond

1100 Crémazie Est, Suite 210, Montréal, Québec H2P 2X2  
Tél.: 514 667-5007 • Fax 514 750-7455  
[www.sibond.ca](http://www.sibond.ca)

## Interprétation des déclarations de copropriété

# LES EXPERTS EN SINISTRE NE SONT PAS DES JURISTES

LES EXPERTS en sinistre sont appelés à interpréter la déclaration de copropriété, mais aussi à appliquer le contenu des polices d'assurance. Or, ces experts seraient-ils nombreux à faire une mauvaise lecture des déclarations de copropriété? Là-dessus, la présidente-directrice générale de la Chambre de l'assurance de dommages (ChAD), Maya Raic, assure que non : « Ils ne sont pas avocats et n'ont pas la prétention de l'être. Néanmoins, les experts en sinistre ont les compétences pour interpréter le contenu d'une déclaration de copropriété. »

« S'ils se sentent en situation d'incertitude, ou s'ils expriment un désaccord quant à la compréhension à en avoir, ils peuvent alors s'adresser à l'assureur pour connaître son opinion, et même demander un avis juridique », dit-elle. Un expert en sinistre ne se substitue pas aux professionnels de tout acabit. Il agit plutôt comme un chef d'orchestre lors d'une réclamation, afin de veiller à ce que tout se passe correctement pour un assuré, poursuit la ChAD.

### CONVENTION ET GUIDE

Lors du règlement d'un sinistre, les experts en sinistre peuvent se référer au document intitulé *Guide de l'assurance des copropriétés divisées et le règlement des sinistres*,

produit par le Bureau d'assurance du Canada (BAC). Il faut toutefois que les conditions requises soient réunies pour que les scénarios suggérés soient applicables. Ce document a donné suite à la *Convention d'adhésion – Le règlement des sinistres des copropriétés divisées au Québec*, qui contient, entre autres, une clause facultative permettant aux assureurs adhérents de renoncer à leur droit de subrogation.

« Ce que je comprends de cette convention, c'est qu'il s'agit d'une mesure administrative entre assureurs, si l'on peut s'exprimer ainsi, qui vise à régler une réclamation. Elle n'impose aucune obligation aux assurés. En toutes circonstances, le lien entre le contrat d'assurance et l'assuré a préséance. Et il faut se rappeler qu'en vertu de l'article 21 du Code de déontologie des experts en sinistre, ces derniers doivent expliquer, à l'assuré, « le comment et le pourquoi du règlement de sa réclamation », précise Maya Raic, qui ajoute que « bien que les copropriétaires ne soient pas parties à cette convention – il n'y a donc aucune raison que ces derniers en prennent connaissance – elle pourrait tout de même être accessible au grand public par souci de transparence ». □



Maya Raic  
présidente-directrice  
générale de la ChAD

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

## INSPECTION FAÇADES ET PARCS DE STATIONNEMENT

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

### UN SERVICE DE PREMIÈRE QUALITÉ

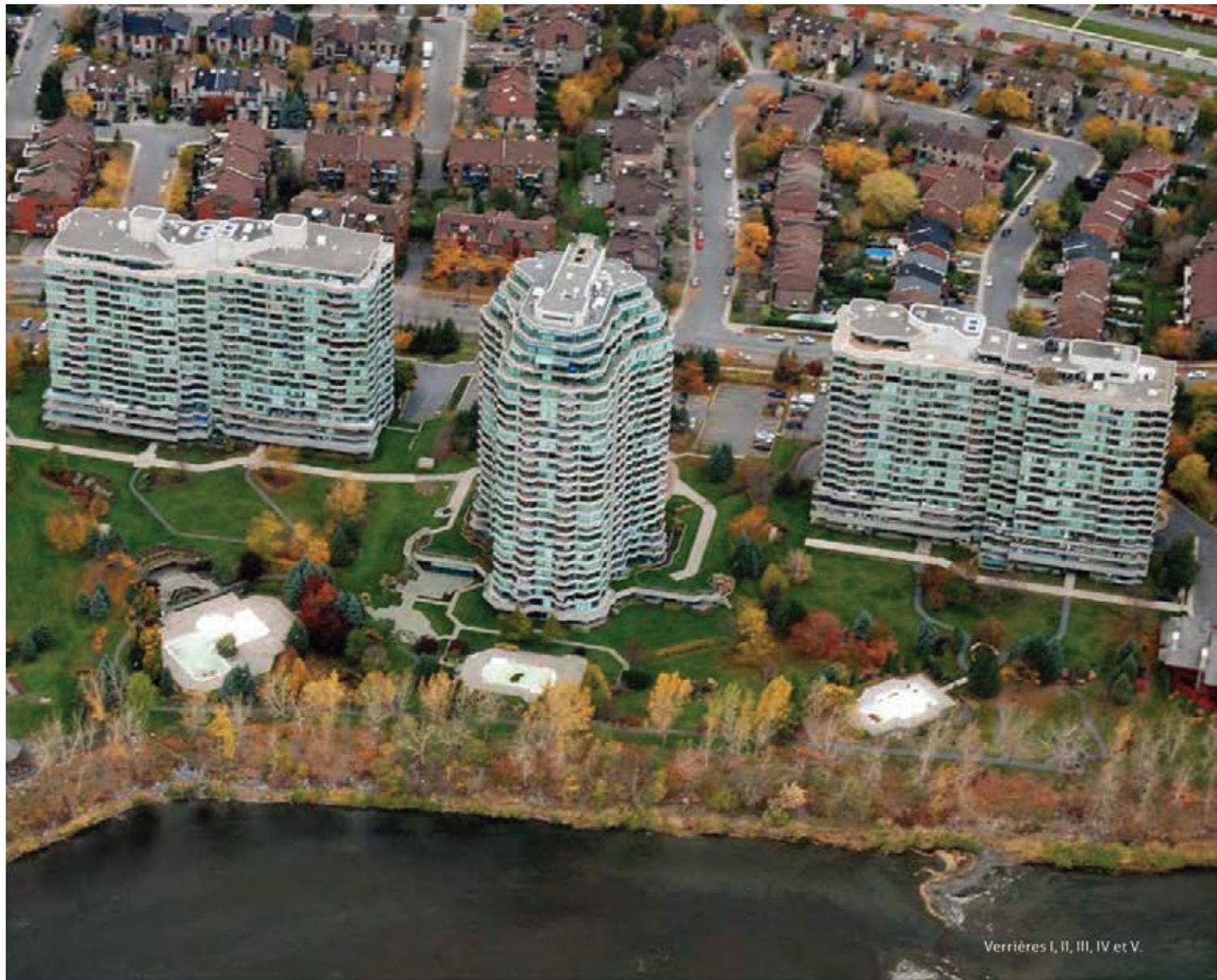
- Inspection
- Rapport avec recommandations
- Certificat de sécurité



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

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

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



Verrières I, II, III, IV et V.



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

Service de prévention et experts en sinistre internes.  
Demandez une soumission d'assurance auprès de notre équipe !



 **Lussier  
Dale Parizeau**  
ASSURANCES • SERVICES FINANCIERS

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

## QUI DOIT PAYER?

J'ai remarqué très souvent, lors de rencontres avec des administrateurs de copropriété, que les questions les plus souvent posées portent sur le paiement de la franchise en cas de sinistres et la responsabilité des copropriétaires. En fait, la plupart d'entre eux veulent savoir qui paie quoi?

**CES QUESTIONS** sont d'autant plus légitimes de nos jours, par le fait d'un resserrement du marché de l'assurance depuis les cinq dernières années. Il en découle une augmentation parfois substantielle des franchises pour dégâts d'eau. Des montants qui s'élèvent à 10 000 \$, 25 000 \$ et même 100 000 \$ ne sont plus rares. En tant que courtier en assurance de dommages, il m'apparaît donc important de démystifier la fameuse franchise.

### ATTENTION AUX PETITES FRANCHISES

Cet été, j'ai reçu l'appel d'un administrateur en état de panique. Il venait de se faire montrer la porte par son assureur actuel. Pourquoi? Parce qu'il cumulait plus de trois dommages mineurs causés par des dégâts d'eau depuis les cinq dernières années. Comme sa franchise était minime, les administrateurs du syndicat ont réclamé des indemnisations chaque fois.

**Résultat:** le syndicat dont je vous parle s'est retrouvé sur le marché de l'assurance Sous-Standard pendant quelques années. La franchise pour dégâts d'eau est passée à 50 000 \$, tandis que la prime a bondi de 4 000 \$ à 16 000 \$. Ces hausses spectaculaires auraient pu être facilement évitées avec une meilleure gestion de risque.

Par **Sébastien Gauthier**,  
Directeur de comptes chez HUB International Québec



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

Daniel Delorme **450 680-1698**

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

**[www.odyssaeaquatique.com](http://www.odyssaeaquatique.com)**

# SEQUOIA

GESTION IMMOBILIÈRE INC. - PROPERTY MANAGEMENT

## LE SPÉCIALISTE DE LA COPROPRIÉTÉ

SAVOIR-FAIRE - RIGUEUR - INTÉGRITÉ

ÉQUIPE BILINGUE

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

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

## RESPONSABILISER LES COPROPRIÉTAIRES

Voilà! Le mot est dit! Responsabiliser les copropriétaires. Leur faire comprendre l'enjeu des assurances et l'importance des mesures préventives qui s'y rattachent. Mais aussi, les amener à réfléchir sur les conséquences de leurs actions sur la collectivité des copropriétaires, afin qu'ils comprennent qu'en cas de réclamation, tous les copropriétaires risquent de payer la note.

Alors, qu'advient-il lors d'une réclamation, et est-ce que le syndicat doit, chaque fois, payer la totalité de la franchise? La réponse varie d'une copropriété à l'autre. Le syndicat pourrait s'en remettre à la couverture d'assurance des copropriétaires occupants, qui comporte, généralement, des extensions appelées Parties immobilières de votre partie privative et Répartitions, qui sont en fait des couvertures pour insuffisance d'assurance. Assurez-vous, néanmoins, qu'il en soit ainsi avec toutes les polices des copropriétaires. Vérifiez aussi que le montant limite des couvertures allouées pour insuffisance d'assurance est adéquat. Il peut différer selon la compagnie d'assurance avec laquelle un copropriétaire fait affaire.

## DES EXEMPLES

Je vais démontrer, à l'aide de trois mises en situation, de quelle manière pourrait être payée la franchise selon le type de réclamation. Je vous rappelle qu'il ne s'agit que d'un exposé sommaire. Chaque réclamation comporte ses particularités.

Dans le premier cas, lorsqu'un copropriétaire est responsable des dommages causés par un sinistre, la franchise du syndicat doit être remboursée par l'assureur du copropriétaire fautif. En second lieu, si le montant des dommages est inférieur à celui de la franchise du syndicat, la compagnie d'assurance du copropriétaire prendra le relais en indemnisant les dommages.

Tertio, advenant qu'un sinistre affecte plusieurs unités, le paiement de la franchise se fera (dans le meilleur des mondes) au prorata du montant des dommages de chaque unité.

## CAS DE FIGURE

Prenons le cas d'un sinistre évalué à 100 000 \$, et pour lequel la franchise a été établie à 10 000 \$. L'un des copropriétaires sinistrés a subi quelque 10 000 \$ en

dommages, soit 10 % de la perte totale. Son assurance paiera 10 % de la franchise, c'est-à-dire 1 000 \$. Cette répartition s'appliquera pour chaque sinistré, jusqu'à 100 % de la franchise.

## CONCLUSION

Afin d'arrêter l'hémorragie associée à la hausse des primes d'assurance, la gestion de risque est un outil efficace pour aider chaque syndicat à limiter ses coûts d'assurances, et à responsabiliser chaque copropriétaire. Encore faut-il que ces derniers sachent quel est le montant de la franchise imposée par l'assureur du syndicat.

Par ailleurs, un bon plan de prévention, que notre cabinet (Hub International) offre gratuitement à nos assurés, est nécessaire. Quelques visites préventives réalisées par des professionnels en bâtiment ainsi qu'une communication efficace avec le service de réclamation de votre courtier sont d'autres points essentiels à considérer.

Pour toute question concernant la franchise d'assurance, n'hésitez pas à communiquer avec votre courtier pour en discuter plus en détail. □

**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.

### COMPÉTENCES STRATÉGIQUES

- Ingénieurs et technologues d'expérience
- Évaluateurs agréés pour valeur assurantive
- Inspecteurs agréés par l'A.I.B.Q.

### EXPERTISE TECHNIQUE

- Rapport d'état d'immeuble
- Inspection des façades et parcs de stationnement
- Étude de fonds de prévoyance
- Carnet d'entretien des systèmes mécaniques

### SOLUTIONS INNOVATRICES

- Balayage de dalles en béton par géoradar
- Relevé ultra-haute résolution des façades d'immeubles
- Thermographie infrarouge

### OPTIMISATION DES COÛTS

- Plans et devis pour soumission
- Contrôle qualité et surveillance de travaux
- 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](http://www.protechib.ca)

# SURVEILLEZ VOTRE TOITURE



LES SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES ont tendance à négliger leur toiture. Plusieurs d'entre eux se retrouvent à devoir payer très cher, parfois, pour la remettre en état. L'architecte Georges Fallah, qui a développé une expertise en enveloppe du bâtiment, estime qu'il faut inspecter un toit au minimum deux fois l'an, soit au printemps et à l'automne.

Les particularités propres à une toiture sont multiples. On a peine à imaginer les nombreuses composantes qui la constituent. Tous ces éléments participent à créer des ouvertures sur un toit. Il faut donc assurer son étanchéité en toutes circonstances. Les toits peuvent notamment comporter des crépines, des événements, des sorties de sèche-linge, sans oublier des cheminées et des puits de lumière. « Pour tout dire, les percements qui s'y trouvent sont multiples, bien qu'on demande à ces toits d'être parfaitement étanches », ironise Georges Fallah.

## TOITURES PLATES

Selon le type de toiture à investir, les inspections à faire ne sont pas les mêmes. Un toit plat standard est enduit de bitume, sur lequel repose une membrane recouverte d'un gravier, qui doit demeurer en place. Si la membrane est clairsemée, il sera nécessaire de rajouter du gravier aux endroits ciblés, pour la protéger des rayons ultraviolets (UV). Les boursofflures sont également à surveiller. Elles peuvent indiquer qu'il y a une présence de condensation sous la membrane.

L'inspection d'un toit plat permet, au besoin, le nettoyage des drains qui peuvent être encombrés par des débris. « On en profitera, également, pour vérifier si les joints de cafeutrage ne sont pas fendillés. Il faudra aussi veiller, coûte que coûte, à ce que les revêtements métalliques des parapets (couronnes) ne soient pas rouillés ou décollés », détaille Georges Fallah. Si tel est le cas, l'eau pourrait se loger sous les couronnes et atteindre la membrane.

## PENTE VERS LE TOIT

Les parapets, qui ceignent une toiture plate, doivent avoir une pente minimale d'un pour cent vers le toit. Si ce n'est pas le cas, l'accumulation d'eau finira par altérer le cafeutrage. Par conséquent, celui-ci verra sa durée de vie utile raccourcie. Les parapets retiennent la neige, la glace et l'eau, afin d'éviter qu'un déversement ne se produise sur des personnes, voire des objets.

Les crépines sont une autre composante clé à surveiller. Tous les résidus et saletés qui les obstruent doivent être enlevés, sinon ils empêcheront l'eau de s'écouler. L'eau stagnante sur une toiture est à déconseiller, car cela pourrait entraîner sa détérioration précoce. La présence d'eau stagnante pourrait aussi faire décoller la membrane autour des crépines.

Sur ces toitures plates se trouvent également des condenseurs pour climatiseurs. Leurs conduits périphériques sont munis de gaines d'étanchéité dont il faut vérifier l'imperméabilité à l'eau. Comme elles sont très exposées aux intempéries, ces gaines finissent par déchirer.

## LES TOITURES EN PENTE (PIGNONS)

En ce qui a trait aux toitures en pignon, il faut analyser l'état des bardeaux, qui peuvent être crispés vers l'intérieur ou l'extérieur. Cela se produit s'ils sont de piètre qualité, mal installés, ou encore si la ventilation est déficiente dans l'entretoit. Les soffites doivent faire leur travail correctement, autrement il en résultera l'assèchement ou le pourrissement des fermes de toit. Ces fermes représentent la structure même d'une toiture.

Les bardeaux pourraient aussi se décoller et partir au vent. Quant aux noues, qui constituent les joints reliant les versants entre eux, il importe qu'elles soient également exemptes de débris. On doit aussi inspecter les joints d'étanchéité des événements, ainsi que ceux des cheminées. Mais par-dessus tout, les gouttières doivent être propres et libres d'objets (ex. : feuilles mortes) qui pourraient empêcher l'écoulement de l'eau.

Toutes ces considérations propres à une toiture sont bien souvent méconnues des néophytes. « La plupart du temps, je suis appelé à intervenir quand un toit devient problématique, ou lorsqu'un promoteur livre le bâtiment qu'il a construit à un syndicat de copropriétaires. Le cas échéant, j'y décèle les anomalies qui nécessitent que des correctifs soient apportés », précise Georges Fallah. Des toitures mal entretenues, cet architecte en voit régulièrement. Par le fait même, il constate qu'elles n'ont pas toujours été bien construites.

## AUCUN RISQUE À PRENDRE

« Lorsqu'il est question de rénover une toiture, certains maîtres couvreurs ne réfèrent à aucun professionnel en bâtiment. Ils peuvent ainsi décrocher un contrat plus facilement », déplore Georges Fallah. Pourtant, ces travaux de réfection majeurs doivent être encadrés par un architecte. Au moment d'en évaluer la nature, ce professionnel consulte d'abord les plans et devis du bâtiment. Il planifie ensuite une première visite des lieux, pour déterminer si des tests exploratoires doivent être menés.



Georges Fallah,  
architecte

Prendre la température dans l'entretoit (en pignon) permettra de savoir s'il est bien ventilé. La chaleur intérieure doit être la même qu'à l'extérieur, voire ne pas excéder quatre degrés de différence.

Les drains de toitures plates doivent être purgés à intervalles réguliers. Un plombier est habilité à faire ce travail. En outre, la couronne métallique installée sur la surface des parapets ne doit pas être vissée à l'horizontale.

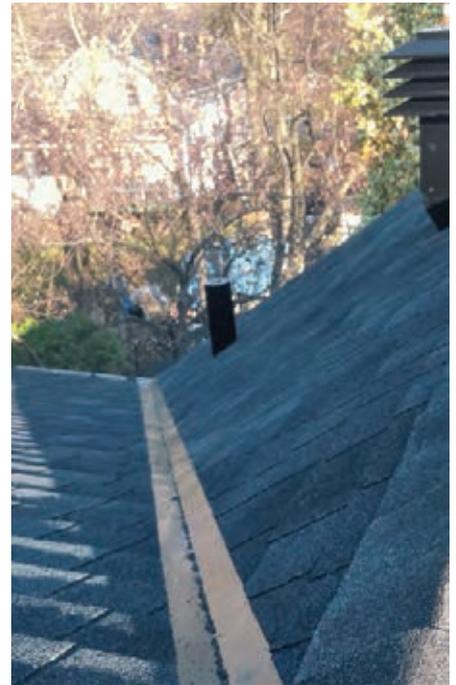
Dans le cas du remplacement d'une toiture, dont la durée de vie utile est arrivée à terme, il faut alors passer à l'étape des plans et devis. Ces documents visent à protéger les consommateurs, en l'occurrence les copropriétaires, qui paieront des dizaines, voire des centaines de milliers de dollars pour faire réparer leur toiture. Les plans et devis permettent aux entrepreneurs de soumissionner pour la même superficie, les mêmes détails d'exécution et les produits identiques.

« Les maîtres couvreurs qui travaillent en solo peuvent éprouver des difficultés pendant les travaux, car ils ne connaissent pas toujours toutes les notions propres à une toiture. Au final, le client pourrait en subir les conséquences », prévient Georges Fallah. En revanche, un architecte offre un service clé en main, ce qui inclut son

expertise, la prise en charge des appels d'offres et la surveillance des travaux, qui sont réalisés par le plus bas soumissionnaire. Le tout se conclut par la remise d'une garantie précisant leur conformité. Généralement, les honoraires du professionnel varient de 5 à 8 % du coût total des travaux à faire.

#### UN COUVREUR AVERTI

Daniel de Lasalle, maître couvreur depuis près de 25 ans chez Couverture de Lasalle inc., estime que la réfection d'une toiture doit être prise en charge par un architecte expérimenté. « Plusieurs syndicats de copropriétaires n'en voient pas l'importance. Ils ne cherchent qu'à payer le moins cher possible », constate-t-il. L'architecte est totalement indépendant du sous-traitant mandaté.



*Les noues, qui relient les versants d'une toiture plate, doivent être exemptes de débris.*

Pendant la surveillance des travaux, il exigera que ce dernier fasse les correctifs nécessaires, au besoin.

## Lepont ENTRETIEN MÉNAGER



15 ans de services personnalisés  
ménage quotidien / aires communes

Service de portiers/24h sur 24h



COMMERCIAL | RÉSIDENTIEL

Pour estimation gratuite

**T.514.273.8787 | [www.lepontconfort.com](http://www.lepontconfort.com)**

« Notre rôle consiste à réaliser les travaux selon les plans et devis qui nous ont été remis », insiste Daniel de Lasalle, qui voit souvent, dans sa pratique, des drains de toiture bouchés, ainsi que des accumulations d'environ deux à trois pieds d'eau sur un toit. « Il faut aller débloquer le drain à la nage », dit-il en riant. Lorsqu'il y a une telle quantité d'eau,

les dommages sont habituellement majeurs, allant parfois jusqu'à l'affaissement de la structure du toit. Pourtant, il aurait suffi de déboucher le drain pour éviter la catastrophe.

« Certains maîtres couvreurs font n'importe quoi, raison pour laquelle j'ai choisi ce métier, en me disant que la clientèle reconnaîtrait la qualité de mon travail », affirme

sans ambages Daniel de Lasalle. Au final, les consommateurs bénéficient largement de travaux bien faits. La qualité est indispensable dans ce domaine, comme dans tous les autres d'ailleurs.

S'en prévaloir pourrait faire économiser du temps et de l'argent. À elles seules, ces deux considérations n'ont pas de prix. □

## Programme d'assurance **exclusif et unique** pour les copropriétés

- Tarification compétitive et soumission rapide
- Équipe de courtiers, d'ingénieurs et d'experts en sinistre d'expérience
- Service de prévention disponible gratuitement
- Assistance personnalisée lors d'une réclamation
- Collaboration aux réunions des conseils d'administration

Pour plus d'informations ou une soumission



1-800-561-2137

assurancecondo@hubinternational.com



# Vos défis, nos stratégies!

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

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

### **Nous vous seconderons dans la:**

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

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

**CONDO**  
**Stratégis**

GESTIONNAIRES DE COPROPRIÉTÉS



### **Valéry Couture**

Gestionnaire de copropriétés

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

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

info@condostrategis.ca • www.condostrategis.ca

# BOILY LTÉE

Plus de 25 ans en affaire

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



estimation gratuite

lavage-de-vitres.com

lavagepression.com

nettoyage-de-tapis.ca

## Lavage de vitres en hauteur Copropriété

### Lavage de vitres en hauteur

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



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



## Entretien paysager



## Ménage quotidien des aires communes de copropriétés



## Spécialité | Espaces communs de Copropriétés Camions usines

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

## Nettoyage de tapis



Depuis 1997

ENTRETIEN

# Le Chiffon Doré

ENTRETIEN INTÉRIEUR ET EXTÉRIEUR  
DE COPROPRIÉTÉS

*On s'occupe de tout!*

514-325-0825



# LE RGCQ ET L'ESG UQAM UNISSENT LEUR DESTINÉE

Le RGCQ poursuit sa mission d'excellence, grâce à la création d'une formation en copropriété qui ratisse très large. Offerte en partenariat avec le Centre de perfectionnement de l'École des sciences de la gestion (ESG UQAM), elle propose quatre volets, à savoir la gestion juridique, financière, technique ainsi que celle de tous les jours (gestion de la vie quotidienne) en copropriété.

## UNE FORMATION SOLIDE

LE COUP D'ENVOI du programme a officiellement eu lieu le 8 septembre dernier. « Il saura intéresser tous ceux qui ont à cœur la saine gestion d'une copropriété, à commencer par ses gestionnaires, qui sont les premiers visés par ce programme, mais aussi les administrateurs et même les copropriétaires », pense l'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur. Ce dernier est l'un des créateurs du programme. Il assumera le volet intitulé *Gestion juridique de la copropriété*.

Les trois autres formateurs sont l'architecte André Bourassa, ex-président de l'Ordre des architectes du Québec (OAQ), Aline Désormeaux (CPA auditrice, CA, Adm.A.) et associée au cabinet comptable Désormeaux Patenaude inc., ainsi que David Ménassé (Adm.A.), président d'Équipe Propri-Gestion. Tous sont en parfaite maîtrise de leur discipline respective, puisqu'ils en ont fait leur pain quotidien.

## EXTRÊMEMENT POPULAIRE

La copropriété est en plein essor au Québec. Ceux qui y travaillent ou qui y vivent doivent en connaître les nombreuses subtilités. Sa compréhension approfondie agira comme un catalyseur, afin d'éveiller davantage les consciences ainsi que le sens des responsabilités. « Cette formule d'habitation est régie par un cadre législatif complexe qu'il faut démystifier, afin qu'une prise en charge immobilière adéquate et structurée s'ensuive », fait remarquer Yves Joli-Coeur. En ce sens, les participants qui suivront cette formation découvriront les nombreuses facettes de la copropriété, tant au regard des lois qui forgent sa structure que d'un point de vue financier, comptable et de gestion.



## À propos de l'ESG UQAM

L'ESG UQAM, qui compte près de 15 000 étudiants aux trois cycles, est considérée comme la plus grande école de gestion francophone au Canada. Reconnue pour la qualité de son enseignement pratique, l'excellence de sa recherche appliquée et sa présence internationale, l'ESG UQAM affirme son leadership par une vision audacieuse et porteuse d'avenir. Le Centre de perfectionnement de l'ESG UQAM a pour mission de soutenir le développement et la mise à jour des compétences au sein des organisations. Il facilite l'acquisition des meilleures pratiques en s'appuyant sur les avancées de la recherche universitaire.

« Notre objectif ultime vise à accroître les compétences des participants qui suivront ce programme, pour qu'en toute fin, ils puissent déployer des stratégies de gestion exemplaires, seule façon d'assurer l'avenir d'une formule d'habitation devenue le choix numéro un des consommateurs », d'ajouter Yves Joli-Coeur. Tous les formateurs déploieront l'énergie nécessaire pour atteindre les objectifs poursuivis. Au final, la copropriété québécoise n'en sera que mieux servie. ▣

RGCQ – Colloque

# Démystifier le fonds de prévoyance

LE COLLOQUE AUTOMNAL 2016 DU RGCQ abordera la question des travaux en copropriété, dont la conservation du patrimoine bâti qui passe, obligatoirement, par la constitution d'un fonds de prévoyance suffisant.

Afin d'avoir l'argent nécessaire pour remplacer les parties communes arrivées à échéance, ou pour procéder à des travaux majeurs, mieux vaut opter pour une étude de fonds de prévoyance. Les syndicats de copropriétaires qui choisissent cette option sauront, exactement, quels sont les montants d'argent à y déposer annuellement.

## IDENTIFIER LES COMPOSANTES

Produite par un professionnel en bâtiment, cette étude fait l'inventaire de ce qu'un immeuble a dans le ventre, par exemple ses systèmes de ventilation et de climatisation. On y précisera quelle est la durée de vie utile des équipements recensés, ce qui permettra la production d'un rapport d'état d'immeuble.

L'étape suivante consiste à produire un plan de gestion d'actifs. Ce document indiquera à quel moment les composantes d'un bâtiment devront être entretenues ou remplacées. À la toute fin, la création d'un carnet d'entretien sera primordiale, afin d'énumérer tout ce qui devra être fait au chapitre de la maintenance, selon des échéanciers précis.

## CHAUDIÈRES ET CANALISATIONS

Ce carnet doit notamment comprendre les manuels d'entretien détaillés des équipements d'un bâtiment (incluant ses garanties contractuelles) et, au fil du temps, les informations pertinentes concernant les travaux majeurs qui y ont été réalisés, par exemple ceux relatifs à la toiture, aux ascenseurs, aux chaudières et aux canalisations.

Le RGCQ propose aux syndicats de copropriétaires sa propre étude de fonds de prévoyance standardisée. Certaines firmes agréées par cet organisme la proposent à leur clientèle. L'étude en question repose sur des normes uniques et exclusives au RGCQ. Les copropriétés qui s'en prévalent acquièrent une notoriété accrue. Ainsi, elles contribuent à maintenir la valeur marchande des condos qu'abrite leur immeuble. □

## Les travaux en copropriété

12 novembre 2016 – Hôtel Holiday Inn, Laval

8 h 30 – 9 h      Accueil et inscription

9 h – 9 h 15      Discours d'ouverture

 9 h 15 – 10 h      **L'étude de fonds de prévoyance :  
maîtrisez la destinée de votre copropriété**

Nous discuterons de l'importance de réaliser une étude de fonds de prévoyance et des informations qu'elle contient. Nous définirons aussi les dépenses prévues au fonds de prévoyance et celles qui n'y sont pas incluses.

10 h – 10 h 15      Pause-café

 10 h 15 – 11 h      **Le carnet d'entretien : un outil de gestion et un journal de bord**

Le carnet d'entretien est autant le journal que le guide des travaux courants à effectuer dans la copropriété. Comment s'en servir? Qu'est-ce qui doit y être consigné? Cette conférence apportera des réponses à ces questions, et bien d'autres.

De plus, nous présenterons les travaux du comité du RGCQ sur la standardisation des carnets d'entretien.

 11 h – 12 h      **La répartition des coûts des travaux : qui paie quoi?**

Parties communes, parties privatives et parties communes à usage restreint, qui paie quoi? Cette conférence se penche sur la répartition des dépenses en cas de travaux, en fonction de leur nature et des parties touchées. À cette occasion, nous aborderons également le fonds de prévoyance particulier et les questions d'indemnisation des copropriétaires ou du syndicat en cas de nuisance ou négligence.

12 h – 13 h      Pause-dîner

 13 h – 14 h      **Comment préparer ses travaux et choisir son entrepreneur?**

De l'élaboration du cahier des charges au choix de l'entrepreneur, cette conférence vous aidera à mieux cibler et exprimer vos besoins, à améliorer vos processus de soumission et à comprendre les critères essentiels dans le choix d'un entrepreneur.

14 h – 14 h 15      Pause-café

 14 h 15 – 15 h 15      **Défauts, délais et extras : comment les éviter et les gérer**

Certains chantiers ne se déroulent pas comme prévu. Parmi les irritants les plus courants, on retrouve des délais trop longs, des défauts dans la qualité des matériaux ou du travail et des factures plus salées que prévu. Apprenez comment les gérer et faire valoir vos droits.

 15 h 15 – 16 h      **Table ronde**



## Un tournoi de golf réussi

Le tournoi de golf 2016 du RGCC s'est tenu le 18 août dernier avec un nombre record de 144 joueurs. Les participants ont pu profiter du magnifique parcours du Country Club de Montréal sous un beau soleil estival.

Trente-six quatuors se sont lancés à l'assaut du parcours à partir de 11 h et la journée a été riche autant en beaux coups qu'en bonne humeur. Les animations assurées par nos commanditaires tout au long de la journée ont contribué à la bonne atmosphère générale. Cette journée s'est terminée par la remise du Trophée des Champions, décerné au quatuor qui a obtenu la meilleure carte de pointage.

L'équipe du RGCC tient à remercier ses partenaires, les participants et l'équipe du Country Club qui ont tous assuré la réussite de la journée. □

Sur la photo : le tournoi de golf annuel 2016 du RGCC a couronné son quatuor champion, formé (de gauche à droite) de Derick Kipps, Gilles Bouffard, Erick Rocheleau et Jean Marchand.



**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

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

**COSSETTE & TOUCHETTE inc.**  
5170, rue de Verdun  
Montréal (Québec) H4G 1N6  
Tél. : 514 519-1573  
info@cossettetouchette.com

AGREÉE  
RGCC  
FONDS DE PRÉVOYANCE

cossettetouchette.com

## AcoustiCONDO

AcoustiCONDO est un **outil simple et efficace** disponible en ligne pour connaître les **produits d'insonorisation** à installer lors de la **rénovation** de votre condo.

[www.acousti-tech.com/acousticondo](http://www.acousti-tech.com/acousticondo)



### VOS AVANTAGES:

- Service **GRATUIT**
- **Analyse** des plans de la structure
- **Recommandations acoustiques**
- **Accompagnement à la rédaction de la charte de règlement**

**AcoustiTECH**  
PERFORMANCE CRÉDIBILITÉ EXPERTISE



1.888.838.4449 [www.acousti-tech.com](http://www.acousti-tech.com)

[cathy@acousti-tech.com](mailto:cathy@acousti-tech.com)

## Gestion de copropriétés

CÉGEP DE **Saint-Laurent**  
FORMATION CONTINUE

### Début du programme Printemps 2017

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

[www.cegepsl.qc.ca/copropriete](http://www.cegepsl.qc.ca/copropriete)

### Développement de compétences en :

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

Formation le soir et le samedi

### Programme de formation de 765 heures

Pour s'inscrire ou être informé des  
prochaines rencontres d'information :

[www.cegepsl.qc.ca/formation-adultes/calendrier](http://www.cegepsl.qc.ca/formation-adultes/calendrier)

# Vivre en copropriété... avec courtoisie

Par M<sup>e</sup> Michel Paradis, président, RGCQ Québec

À UNE ÉPOQUE PAS SI LOINTAINE, les Québécois vivaient soit en maison seule, soit en logement. La maison seule constituait alors le refuge ultime des gens, découragés de se faire taper sur la tête ou d'entendre leurs voisins crier à toutes heures du jour et de la nuit, dans leur immeuble à logements mal insonorisés. La copropriété est venue s'intercaler entre les deux; on y espérait la tranquillité de la maison avec l'économie d'argent et de tâches de la location. Or, l'expérience de 45 ans de vie en copropriété nous démontre maintenant que c'est l'inverse qui se produit : de plus en plus de copropriétés ont des problèmes de tranquillité dus au comportement des copropriétaires bruyants, qui font des travaux sans autorisation, qui ont peu de respect pour leurs voisins et surtout pour leurs administrateurs. Pour cette raison, les coûts et les tâches augmentent, puisqu'il y a plus de roulement au sein des conseils d'administration et de frais d'experts externes impliqués.

Voici donc cinq conseils élémentaires visant la courtoisie entre copropriétaires :

1. Vivez dans vos unités en vous préoccupant toujours de l'impact de vos gestes sur vos voisins.
2. Réduisez l'intensité de tout ce que vous faites à

partir de 21 h jusqu'à 9 h le matin. Il y a au moins un de vos voisins immédiats qui dort à un moment ou à un autre; vos voisins ne sont pas tenus d'adopter vos propres heures de sommeil.

3. Quand vous gardez vos talons aiguilles sur votre plancher flottant, quand vous testez la limite de votre système audio de pointe, vos voisins ont plus de chance de vous entendre et de s'en plaindre; ne leur en donnez pas l'occasion.

4. Vous n'êtes pas obligé d'être amis avec vos voisins ni même de les aimer : vous devez par contre les respecter comme individus et éviter les engueulades et les injures. Il est totalement inapproprié d'écrire des lettres – ou des courriels! – contenant des termes haineux à qui que ce soit, encore moins à vos voisins ou aux administrateurs du syndicat.

5. Vous n'êtes pas propriétaire mais copropriétaire : l'immeuble n'appartient pas à vous seul et vous ne pouvez pas le réparer, le décorer ou l'améliorer comme si c'était votre propre maison. La moitié des litiges en copropriété naissent de situations de travaux non autorisés. Il est essentiel d'obtenir l'autorisation des administrateurs, même si on croit que ce n'est pas nécessaire parce que c'est mineur, pour



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

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

s'assurer que nul ne sera affecté dans l'immeuble, quitte à éviter de faire des travaux qui provoqueront un litige judiciaire qui minera le moral et le porte-monnaie des personnes impliquées pour plusieurs années.

Il est encore temps de changer nos comportements et de redonner à nos immeubles en propriété partagée une réputation qu'elle est en train de perdre : celle d'un milieu de vie agréable et simple. □



**COSIGMA**  
Cosigma structure inc.

**Paul Croteau ing., Ph.D.**  
Ingénieur principal

paul.croteau@cosigma.ca  
T 514 248.2680 poste 300  
c 514 774.2680

Ingénierie des structures – Génie civil

COSIGMA.ca

1117, Ste-Catherine O. # 903, Montréal, QC, Canada H3B 19



**Claude Paquette**

courtier en assurance de dommages  
et conseiller en sécurité financière

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

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

# Ferme-t-on la porte aux données ouvertes?

Par Michel Mancini, secrétaire, RGCQ Outaouais

**COMME CITOYENS**, lorsque nous désirons nous exprimer concernant une décision politique controversée ou tout simplement nous informer sur le contenu d'un nouveau texte de loi, nous disposons de ressources nombreuses et variées pour alimenter notre réflexion et nous guider dans notre démarche. Nous pouvons, entre autres, prendre part à une manifestation publique, écrire à notre député ou notre conseiller municipal, assister à une assemblée, lire un article de presse ou naviguer sur Internet.

Comme si tous ces moyens ne suffisaient pas, un tout nouveau concept a fait son entrée dans le paysage médiatique : le portail de données ouvertes. Né de la fusion des applications d'Internet et des puissantes bases de données, ce nouvel outil permet à tout citoyen d'avoir accès directement à des renseignements qui, jusqu'à ce jour, étaient hors de portée. Au moment d'écrire ces lignes, cinq municipalités au Québec offraient un tel portail sur leur site : Montréal, Québec, Laval, Gatineau et Sherbrooke.

Que sont donc les données ouvertes? Ce sont essentiellement des fichiers de données (appelés jeux de données) à l'état brut et emmagasinés dans les systèmes d'information de nos gouvernements et organismes publics. Prenons l'exemple d'un fichier contenant les coordonnées géodésiques des bornes d'incendie situées sur le territoire d'une ville. Si une

application est disponible sur le site de la municipalité, l'usager pourra la sélectionner et choisir une option permettant d'afficher une carte indiquant l'emplacement et le débit d'eau de chaque borne ainsi répertoriée.

Puisque ce concept est relativement récent, les jeux de données disponibles présentement sont peu nombreux et les applications encore moins. D'ailleurs, les autorités encouragent leurs concitoyens à leur faire part de leurs idées et suggestions afin d'améliorer l'offre actuelle. C'est précisément ce que j'ai fait il y a quelques mois après avoir consulté le portail de la Ville de Gatineau. Y voyant là une occasion unique de répertorier les immeubles détenus en copropriété et situés sur notre territoire, j'en ai fait la suggestion en remplissant le formulaire officiel disponible en ligne. J'étais loin de me douter que ce simple geste allait générer quelques moments embarrassants entre la Ville et moi. En effet, étant donné que ma demande fut acheminée au mauvais service, j'ai dû à quelques reprises expliquer le bien-fondé de ma requête à des fonctionnaires pour qui, de toute évidence, les objectifs du programme des données ouvertes ou la procédure à suivre pour les suggestions ne leur étaient pas très familiers. Je suis surtout excédé d'entendre l'argument que les renseignements demandés peuvent



être considérés comme étant de nature délicate et par conséquent ne peuvent être publiés. D'un côté, les autorités se targuent de vouloir créer un gouvernement ouvert et transparent et, de l'autre, elles semblent nous restreindre l'accès en invoquant un prétexte quelconque pour justifier leur décision.

Cela dit, je vous invite néanmoins à consulter le portail d'une des villes branchées citées plus haut et à leur soumettre vos idées et suggestions, voire vos propres applications. Les données ouvertes recèlent une source intarissable de renseignements pouvant répondre à des besoins variés et multiples. Espérons qu'un véritable dialogue s'établisse entre les autorités, gardiennes et détentrices d'un bien commun, et les citoyens, consommateurs et bénéficiaires de ce bien. □

# PLANIFIKA

Plan de gestion de l'actif :

- Bilan de santé de l'immeuble
- Fonds de prévoyance
- Étude du carnet d'entretien

Info@PLANIFIKA.NET

ÉVALUATEURS | EXPERTS EN BÂTIMENT

L'expertise d'une équipe novatrice

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

514 282.6669 • 1 855 338.4661 • DEVIMO.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
- Rénovations intérieures suite aux dommages causés par infiltrations d'eau.
- Spécialistes : édifices en hauteur

Licence RBQ : 2543-4697-04

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



## Membres corporatifs – Montréal

REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

### ARCHITECTES

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

### ARPEUTEURS-GÉOMÈTRES

Cusson & Létourneau  
Labre & Associés

### ASCENSEURS

Schindler Ascenseurs Corporation

### ASSURANCES

Accent Solutions d'Assurances  
Alpha Risk management  
Assurances ML  
BFL Canada Risques et Assurances Inc.  
Desjardins Assurances Entreprises  
Dubé Cooke Pedicelli  
Groupe SCR, Soly, Chabot, Ranger Ltée  
Invessa, Assurances  
et services financiers  
La Capitale Assurances générales  
Lareau, courtiers d'assurance  
Les Assurances Gaudreau Demers et Ass.  
Lussier Dale Parizeau Inc.  
SSQ Auto – Assurances Accés Générales  
SSQ Auto – Assurances Christian Tardif

### AVOCATS

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

### BÉTON

Dumoulin et Associés  
Les Cimentiers MC  
Réfection Magma

### BORNES DE RECHARGE

AddÉnergie

### CALFEUTRAGE

Calfeutrage Élite  
MK Calfeutrage  
Monsieur Caulking

### CHAUFFE-EAU

Hydro Solution

### CHAUFFAGE/CLIMATISATION

Navada

### COMPTABLES

Désormeaux Patenaude, CPA  
Sassi Comptable Professionnel agréé

### CONCIERGERIE/PORTIERS

Seproli

### DÉCONTAMINATION

Hygienaction Inc.

### DÉFIBRILLATEUR

Voisins à cœur/Groupe Équipe Médicale

### DÉMÉNAGEMENT

Transport et Aménagement Lafrance

### DÉTECTION DE FUITES D'EAU

Akitronic  
Électrovolta  
Noflo Inc.  
Sécurité Aquadetec Inc.

### EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Fusion Énergie

### ÉLECTRICIEN

Entreprise Électrique Dallaire

### ENREGISTREMENT DE RÉUNIONS

Studio express

### ENTRETIEN DE BÂTIMENT

RC Hydrofuge

### ÉTHANOL

Flammes Concept

### ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Bourassa Jodoin  
Capital RLH Inc.  
Eximmo Montréal  
GLT+ Services conseils  
Prud'Homme Mercier et Associés

### FENÊTRES

Basco  
Fenestra  
Fenplast Portes et Fenêtres  
Futura Portes et Fenêtres

### GESTIONNAIRES

Cabinet de gestion Désormiers Lamy  
Condo Action  
Condo Stratégis  
CondoVision  
Ellix Gestion Condo  
E-mc gestion immobilière  
Équipe Propri-Gestion  
Fitzback Services  
Gesco-Conseil  
Gestion Clearights  
Gesta Conseils inc.  
Gestactif inc.  
Gestion AMF 24/7  
Gestion Bagdad  
Gestion Condo Plus inc.  
Gestiondecondos.com  
Gestion Condo VIP  
Gestion d'immeubles M.R.  
Gestion E.S.P.  
Gestion Imhotep  
Gestion immobilière HPDG  
Gestion immobilière Impax inc.  
Gestion immobilière MRS  
Gestion immobilière Patrimonium  
Gestion Immobilière Provision  
Gestion immobilière Subec  
Gestion immobilière Wilkar  
Gestion Immoplex inc.  
Gestion Logistique Condos  
Gestion Mont-Tremblant  
Gestion Nord Pro  
Gestior  
Groupe conseil Tapama  
Groupe immobilier Celico  
Henri Proulx, ADM.A.  
Lecors inc.  
Option Condo  
Prougestim  
Sequoia Gestion immobilière  
Service de gestion d'immeubles M.R.  
Services immobiliers Bond  
Services immobiliers Trustcan  
Solutioncondo.com  
Solutions gestion Joannette

### GESTION PARASITAIRE

Exterminapro

### HOMME À TOUT FAIRE

Beau-frère à louer

### INGÉNIEURS

Centre CIEBQ

Consultants facades plus

Cosigma  
Gesco / Norex  
Enerset Consultants  
Inspec-sol  
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin Inc.  
ProspecPlus Conseil  
Protech-IB  
St-Pierre et associés  
TBMaestro

### GESTION PARASITAIRE

Exterminapro

### INSPECTEURS EN BÂTIMENT

François Dussault  
Genirom  
Inspectech - Estrie

### INSPECTION PRÉRÉCEPTION

Pros-pec Habitation

### INSONORISATION

Finitec Canada inc.

### INSTITUTION FINANCIÈRE

BMO – Banque de Montréal

### LIBRAIRIE/ÉDITION

Wilson & Lafleur ltée

### LOCATION D'OUTILS

Location d'outils Simplex

### LOGICIEL

Buildinglink.com  
Les Consultants Ingénium Inc.  
Solutioncondo.com

### LUMINAIRES

Luminaire & Cie

### MAÇONNERIE

Construction Argus  
Tomassini et frères Ltée

### MAINTENANCE ET NETTOYAGE

GUM<sup>x</sup>

### NETTOYAGE DE CONDUITS

Nettoyage DRY SEC

### NETTOYAGE DE TAPIS

Entretien Solathèque

### NETTOYAGE DE VITRES

Services d'entretien Boily Ltée

### NOTAIRES

Bisaillon Lévesque et Associés  
de Grandpré Joli-Coeur s.e.n.c.r.l.

### PEINTRE

Monpeintre.ca

### PEINTURE

Bétonel

### PISCINES

Aqua-Solutions  
D'-Piscine  
Odyssée Aquatique  
Poséidon Spa et Piscines

### PLOMBERIE

Plomberie Instal-Précision

### PORTES DE GARAGE

Les Portes JPR

### PRÊLÈVEMENTS PRÉ-AUTORISÉS

Otonom Solution

### PRISE DE VUE AÉRIENNE

Visionair

### RÉPARATIONS D'ÉLECTROMÉNAGERS

Service 2000 Électroménagers

### REGISTRE

Services Conseils RD3C

### RÉNOVATIONS

Groupe Miro Construction Inc.  
RSB Spécialistes en bâtiment

### SERVICES D'ENTRETIEN MÉNAGER

Acteco  
GUM<sup>x</sup>  
Le Chiffon Doré  
Lepont Confort  
Les Trois Marios

### SERVICES FINANCIERS

Services financiers BMA

### SÉCURITÉ

Dalfa Sécurité  
Desjardins Systèmes de sécurité  
Guard-X  
Secutrol

### SINISTRES

Dargis et Cie Inc.  
Groupe Tandem  
Immo Excellence  
Les Immeubles Tandem Inc.  
Polygon Canada Inc.  
Restauration Première Action  
Sinistre Montréal

### TECHNOLOGUES PROFESSIONNELS

ALLB inc.  
Consultek  
Cossette & Touchette inc.  
Devimo  
NivoEx

### TOITURES

Les Couvresseurs Duro-Toit  
Entreprises J. Veilleux et Fils Inc.  
LK industrie Inc.  
Toiture Couture et associés  
Toitures PME

### TOURS DE REFROIDISSEMENT

Trane Systèmes Commerciaux (TSC)

### TRAVAUX EN HAUTEUR

Vertical Solutions

### VALEUR ASSURABLE

Groupe Proval  
Specs  
SPE Valeur Assurable

### VENTILATION

MC Ventilation  
Ventilation Détectair

Consultez le site Web du RG CQ  
pour les coordonnées complètes  
des membres corporatifs.  
[www.rgcq.org](http://www.rgcq.org)



# Membres corporatifs – Québec-Outaouais

REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

## RÉGION DE QUÉBEC

### ACOUSTIQUE

AcoustiTECH Québec

### ARCHITECTES

Architecte Paul Nolet  
Architecte René Saillant

### ARPENTEURS-GÉOMÈTRES

ARPÉO Arpenteur-Géomètre Inc.  
Groupe VRSB Inc.

### ASSURANCES

Assurances PMT Roy

### AVOCATS

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

### BUREAUTIQUE

CRG Bureautique

### CHAUFFE-EAU

Hydro Solution - Québec

### COMPTABLE

Mario Laliberté CPA CGA  
Genest Lapointe CPA SENCRL

### ENTRETIEN MÉNAGER

Entretien Sol Net Enr.  
Jan Pro de Québec  
Parfait Ménage  
Entretien Plus que Propre

### COURTIERS IMMOBILIERS

Royal Lepage Danièle Dubuc  
Royal Lepage Eric Lessard  
Royal Lepage Paul H. Everell

### EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Réseau da Vinci

### ÉLECTRICIENS

Denis Poulin Entrepreneur Électrique  
Installation Électrique Claude Caron

### ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Division HB

### ENTRETIEN MÉCANIQUE ET ÉLECTRIQUE

Globatech

### ÉVALUATEURS EN BÂTIMENT

Planifika  
SPE Valeur Assurable

### ÉVALUATEURS AGRÉÉS

Raymond Chabot Grant Thornton  
Servitech Services Conseils Inc.

### EXPERTS-CONSEILS

GICA  
Gilbert Deschênes & Associés

### EXTERMINATION

Exterminapro - Québec

### EXTINCTEUR

Québec Pare-Flamme  
Protection Incendie JMB

### FENÊTRES

Caron & Guay  
Futura Portes et Fenêtres  
Giguère Portes et Fenêtres  
Groupe Fenestra

### FORMATION SECOURISME

FPS Médical

### GESTIONNAIRES

Dubuc Lessard Gestion Immobilière  
Dufour Cinq-Mars  
Gestion de Copropriété de La Capitale  
Gestion Immobilière Lafrance-Mathieu  
Lamarque Gestion Immobilière

Méribec Gestion Immobilière  
Société Immobilière Falco

### HUISSIER

Gagnon, Sénéchal, Coulombe Inc.

### IMPRIMERIE

Graphica Impression Inc.

### INGÉNIEURS

Depatie Beauchemin Consultants  
LVM Division d'Englobe Corp.

### INSPECTION

Charlevoix Québec Inspection  
Inspection Services Plus

### NETTOYAGE DE VENTILATION

Centre de ventilation NCV

### NOTAIRES

Gagnon Bujold Notaires  
Larochelle et Associés

### PAYSAGEMENT

Les Artisans du Paysage

### PEINTURE

Champoux Peintres  
Peinture St-Laurent  
PTP Peintre Inc.

### PLANCHERS

Parquet Royal

### PORTES DE GARAGE

Portes de garage Clément Bédard Inc.

### SERVICES AIDE À DOMICILE

A-Domicile

### TOITURES

Consultoit.ca  
Multi-Toits Inc.  
Toiture Quatre-Saisons

## RÉGION DE GATINEAU

### ACOUSTIQUE

AcoustiTECH

### AVOCATS

Gagné Isabelle Patry Laflamme  
Leblanc, Donaldson

### CALFEUTRAGE

Calfeutrage et Scellant SJSJ Inc.

### ÉVALUATEURS EN BÂTIMENT

SPE Valeur Assurable

### EXPERTS-CONSEILS

Devimo

### FENÊTRES

Futura Portes et Fenêtres  
Groupe Fenestra

### INGÉNIEUR

Enerset Consultants

### GESTIONNAIRES

Gest-Co Outaouais Inc.  
Gestion Allumetières  
Gestion GEE DL Inc.  
Gestion Immobilière Condo Plus  
Gestion Immobilière d'Europe  
Gestion Immobilière Integral Property Management  
Gestion Immobilière Versailles  
Gestion Quanta  
Groupe Conseil Pierda (Canada) Inc.  
Junic Gestion de Propriétés Inc.

### RÉNOVATION

Les Modernisations Rénoéco Inc.

### RÉPARATION DE BÉTON

Dumoulin et Associés

Consultez le site Web du RGCC  
des membres corporatifs. [www.rgcc.org](http://www.rgcc.org)

L'avantage de vivre ensemble

# privilegescondo.com

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

 jusqu'à up to 90%	 jusqu'à up to 40%	 tarifs avantageux special rates	 jusqu'à up to 30%	 8%	 jusqu'à up to 100\$
 15%	 10%	 10%	 10%	 jusqu'à up to 12%	 10%
 10%	 25%	 10%	 10%	 10%	 tarifs avantageux special rates
 jusqu'à up to 20%	 tarifs avantageux special rates	 jusqu'à up to 15%	 tarifs avantageux special rates	Proposé par le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec	

**POUR CONNAÎTRE LES OFFRES DISPONIBLES**  
visitez le [www.privilegescondo.com](http://www.privilegescondo.com)

## Introduction par effraction

SEREZ-VOUS  
LA PROCHAINE  
VICTIME?

DANS LA DERNIÈRE édition du magazine *Condoliation*, nous avons publié un article intitulé « Repoussez les voleurs loin de chez vous ». Il s'agissait du premier d'une série de trois portant sur la sécurité en copropriété, afin de réduire les risques d'être victime d'une introduction par effraction.

Dans le deuxième texte qui aborde cette question, nous traiterons d'aspects plus techniques, entre autres comment renforcer les cadrages de portes, les portes elles-mêmes, leurs serrures ainsi que les fenêtres.

Toutes les informations contenues dans ce texte ont été colligées chez Tandem Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, un « programme montréalais de soutien à l'action citoyenne » qui mise sur la sécurité urbaine. Tandem a comme principal objectif la sécurité des biens et du domicile, ainsi que celle des personnes et des collectivités. Ce programme a été lancé en 1982 et a traversé nos frontières, grâce au programme des Nations Unies pour les établissements urbains, UN-HABITAT, qui l'a reconnu comme une « bonne pratique ».

## SOLIDIFIER LES PORTES

Quelque 90 % des cambrioleurs entrent dans un appartement en copropriété comme vous le feriez, c'est-à-dire par la porte d'entrée, à moins qu'il soit situé au rez-de-chaussée ou dans un demi-sous-sol. En pareille situation, ils pourraient s'y introduire par une fenêtre. Il faut donc consolider les portes coûte que coûte pour décourager les intrus potentiels.

Dans un premier temps, si le cadrage d'une porte est non conforme, des personnes mal intentionnées pourraient la défoncer sans trop peiner. Selon Tandem, bien souvent, les dimensions de cadrages ne sont pas celles recommandées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Les cadrages mal faits constituent le « maillon faible de la chaîne et leur importance est sous-estimée », dit-on. Il arrive, également, que l'espace alloué entre ces cadrages et la porte elle-même soit trop prononcé.

## NE LÉSINEZ PAS SUR LES MOYENS

Il faut donc procéder aux correctifs qui s'imposent (le cas échéant), et ne pas lésiner sur les moyens déployés pour y parvenir. D'emblée, un entrepreneur en rénovation suggérera d'enlever la porte pour consolider le cadrage. Celui-ci doit mesurer entre 38 et 50 millimètres d'épaisseur, être en bois dur et recouvert d'une tôle dont l'épaisseur atteindra 1 millimètre. Cela permettra d'y ancrer solidement une gâche à boîtier, grâce à des vis fixées dans un montant. Dans le cas où un lanterneau serait adjacent à la porte, on installera des bandes en métal (gâche ou *strike* de sécurité) d'une bonne longueur.

Au besoin, il faudra également réduire le jeu entre la porte et le cadrage. L'espace maximal dans la partie supérieure et sur les côtés ne devrait pas excéder 3 millimètres (1/8 de pouce), alors que l'espace alloué à la base doit mesurer

6 millimètres (1/4 de pouce) tout au plus. Une fois fait, un copropriétaire aurait intérêt à opter pour des portes à âme pleine, si celles en place sont vides à l'intérieur. Puis, au moment de les faire installer, il devrait s'assurer que les charnières ne se trouvent pas à l'extérieur. S'il s'agit d'une porte munie d'une fenêtre, celle-ci devra être sécurisée.

## DES SERRURES QUI FONT LE POIDS

Les serrures sont elles aussi intimement liées aux performances d'une porte. L'équation est fort simple en cette matière : « Si vous n'avez pas un pêne dormant sur chacune des portes extérieures, votre condo n'est pas sûr », rappelle Tandem. Il faut savoir, par ailleurs, que les systèmes de déverrouillage à distance ne sont pas dotés d'un pêne dormant, mais d'un pêne à ressort.

Les serrures à pêne dormant dont le barillet est double sont plus sécuritaires, encore qu'elles contreviennent aux normes du Service de sécurité incendie de Montréal. Pour conclure ce deuxième texte, il faut savoir que le cadrage d'une porte, la porte elle-même et le type de serrure choisi sont intimement liés les uns aux autres. En d'autres termes, ils doivent être d'une qualité irréprochable pour offrir un rendement optimal et faire barrage aux intrus.

Dans le troisième et dernier article de cette trilogie, nous préciserons comment sécuriser les fenêtres et aborderons la question des systèmes d'alarme. □

**David Ménassé, Adm.A**  
Président



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

**CONSULTEK**

EXPERT - CONSEIL

**Fernand Lemay T.P.**  
Science du bâtiment

consultek@cgocable.ca

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

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

Location à court terme d'un condo

# UN JUGEMENT FAVORABLE AUX COPROPRIÉTAIRES LOCATEURS

Par **Luc Huppé**, avocat chez de Grandpré Joli-Coeur

**PLUSIEURS DÉCLARATIONS** de copropriété interdisent la location à court terme des parties privatives d'habitation afin de préserver le caractère résidentiel de l'immeuble et assurer la quiétude des copropriétaires. Un syndicat peut-il obtenir du tribunal un jugement ordonnant au copropriétaire de cesser de louer sa partie privative pour des périodes moindres que celle spécifiée dans la déclaration de copropriété? Peut-il même demander la nullité d'un bail qui aurait été conclu par le copropriétaire en contravention avec une telle interdiction? Un jugement récent de la Cour supérieure<sup>1</sup> jette un doute à ce sujet.

Dans cette affaire, le règlement de l'immeuble interdisait les locations des parties privatives d'habitation pour des périodes de moins d'un an. Ayant appris que des copropriétaires avaient loué leur unité pour une période de trois mois, le syndicat s'est adressé à la Cour supérieure afin d'obtenir une ordonnance d'injonction destinée à faire respecter l'interdiction prévue à la déclaration de copropriété. La demande présentée par le syndicat au tribunal comportait plusieurs volets, dont les suivants<sup>2</sup> :

- déclarer nul le bail conclu entre les copropriétaires et leur locataire;
- ordonner aux copropriétaires de ne pas permettre au locataire de continuer à occuper l'unité;
- ordonner l'éviction des occupants de l'unité.

Même si le tribunal a conclu que le bail de trois mois contrevenait à l'interdiction contenue à la déclaration de copropriété<sup>3</sup>, il a rejeté toutes ces demandes.

Le syndicat invoquait que la location à court terme possédait un caractère commercial incompatible avec la destination strictement résidentielle de l'immeuble. Le tribunal est plutôt d'avis que le bail ne contrevenait pas à la destination de l'immeuble, puisqu'il stipulait que l'unité devait être utilisée exclusivement à titre résidentiel<sup>4</sup>.

Le tribunal a aussi souligné qu'il n'y avait aucune preuve qu'au moment de la signature du bail, le locataire connaissait l'interdiction contenue dans la déclaration de copropriété ou que le règlement de l'immeuble avait été porté à son attention<sup>5</sup>. L'annulation du bail et l'expulsion des occupants à la demande du syndicat auraient donc pour conséquence de porter effet sans motif valable aux droits du locataire de bonne foi.

À défaut de déclarer le bail nul, le syndicat demandait au tribunal de le résilier pour l'avenir ou de le déclarer inopposable au syndicat. Le tribunal a considéré que le syndicat ne pouvait demander une telle résiliation car il n'était pas partie au bail. □

## RÉFÉRENCES

<sup>1</sup> *Syndicat des copropriétaires du Sir George Simpson c. Langleben*, 2016 QCCS 3812.

<sup>2</sup> Paragraphe 27 du jugement.

<sup>3</sup> Paragraphe 81 du jugement.

<sup>4</sup> Paragraphe 46 du jugement.

<sup>5</sup> Paragraphe 86 du jugement.



# PAS FACILE DE VENDRE UN CONDO!

Rien ne va plus entre les courtiers immobiliers et DuProprio.

La tension entre ces deux groupes a atteint son paroxysme quand, en décembre 2014, la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) a demandé l'autorisation d'intenter une action collective contre DuProprio. En avril 2016, le tribunal a accueilli cette demande.

L'ACTION COLLECTIVE exercée contre DuProprio vise, essentiellement, à ce que cesse la diffusion d'informations « fausses ou trompeuses relatives aux avantages de ses services », par rapport à ceux rendus par des courtiers immobiliers, indique la FCIQ. Cette dernière s'insurge, par exemple, qu'un « taux arbitraire de commission de 5 % » encaissée par les courtiers soit utilisé. Ce pourcentage « fait fi de la diversité des modèles d'affaires existants dans l'industrie ».

La FCIQ allègue, par ailleurs, que DuProprio se livrerait à des commentaires « désobligeants et dénigrants » à l'égard des courtiers immobiliers. Ce faisant, cette entreprise les « discrédite » et leur « nuit indûment, s'engageant ainsi dans une concurrence déloyale et abusive ». De plus, les campagnes publicitaires de DuProprio sont « diffamatoires et affectent l'image publique des courtiers immobiliers », prétend la FCIQ.

## SolutionCondo c'est :

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

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

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

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

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



**Rabais de 25 %**  
offert aux membres du RGCQ  
via le programme privilèges **condo.com**.

**La solution pour la gestion  
de votre copropriété**



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

### Le Québec compte plus de 14 000 courtiers immobiliers. Leur pratique est régie par la Loi sur le courtage immobilier.

#### ACHARNEMENT CONTRE DUPROPRIO?

Par voie de communiqué, Marco Dodier, président et chef de la direction de DuProprio, a tenu à préciser que « cette procédure, déposée au nom des courtiers immobiliers, s'inscrit dans la série d'initiatives commerciales et juridiques entreprises par l'industrie du courtage immobilier contre DuProprio, depuis 2009, dans le but de créer un sentiment de méfiance à l'égard de la vente sans intermédiaire, et de freiner son essor au Québec ».

Au cœur du conflit s'opposent deux concepts : vendre ou acheter une propriété résidentielle avec ou sans courtier. DuProprio, qui propose aux consommateurs de le faire sans intermédiaire, martèle, depuis des années, que l'on peut réaliser soi-même une transaction afin d'épargner la commission à payer sur la vente. Cette entreprise accompagne ceux qui veulent vendre leur propriété, afin que les choses se fassent dans l'ordre. Pour sa part, la FCIQ préconise le « libre choix », à savoir se lancer seul dans cette aventure ou être assisté par un courtier. Elle recommande néanmoins la seconde option aux consommateurs, car « Acheter ou vendre un condo est un processus très complexe », nous dit Patrick Juanéda, président du CA de la FCIQ.

Une affirmation qui est corroborée par l'avocat émérite Yves Joli-Coeur, également secrétaire général du RGCQ : « Vendre une maison requiert d'être méthodique et discipliné. Une transaction impliquant un condo est encore plus exigeante », argue-t-il. Dans son ouvrage intitulé *Achat et vente d'un condo Tout ce qu'il faut savoir*, Yves Joli-Coeur précise que « L'intervention d'un courtier immobilier représente une valeur ajoutée, à la condition que ce dernier exerce sa charge avec toutes les compétences voulues. En revanche, vendre sa propriété seul est tout aussi envisageable, mais il faut savoir ce que l'on fait. Agir en solo suppose des devoirs à faire. Et ils sont nombreux. »

#### OBLIGATIONS MULTIPLES

Lors d'une transaction immobilière, le vendeur a des obligations à honorer. « S'il s'agit d'un condo, il doit notamment colliger plusieurs documents et informations, qui doivent être mis à la disposition de l'acheteur », détaille Yves Joli-Coeur. Parmi ceux-ci figurent la déclaration de copropriété, incluant les amendements qui auraient pu y être apportés; les règlements adoptés ou modifiés lors d'assemblées de copropriétaires; le budget prévisionnel en cours; la police d'assurance du syndicat; les arrérages en frais de condo que le vendeur n'aurait pas payés, ainsi que le montant des cotisations spéciales à venir, s'il y a lieu.

En outre, le vendeur devra garantir (à l'acheteur) que la superficie du condo correspond à celle indiquée au plan cadastral, et non aux plans du promoteur. D'autres considérations propres à l'immeuble sont également capitales. Celui qui achète seul doit notamment savoir dans quel état se trouve le bâtiment. Est-ce que les façades, la toiture et le stationnement souterrain sont en bon état? De même, la couverture d'assurance du syndicat et le fonds de prévoyance sont-ils suffisants? La liste des informations à vérifier est beaucoup plus longue, mais il serait fastidieux d'en énumérer l'intégralité.

Pour savoir jusqu'à quel point DuProprio était au parfum des complexités inhérentes à la copropriété, *Condoliation* a sollicité une entrevue auprès de ses dirigeants. Ceux-ci ont décliné l'invitation, affirmant que « Les questions proposées », qui leur avaient été transmises préalablement à l'entretien demandé, « manquaient d'impartialité ». On nous a aussi fait remarquer la « formulation adoptée » pour ces questions. « Nous voyons difficilement l'avantage pour notre entreprise d'y répondre », a déclaré Isabelle Roy, conseillère en communications chez DuProprio.

# Au cœur du litige s'opposent deux concepts : vendre ou acheter une propriété résidentielle avec ou sans courtier.



## DES QUESTIONS SIMPLES

Nos questions ne cherchaient pourtant pas à mettre DuProprio dans l'embarras. Elles visaient simplement à obtenir des réponses claires. Parmi celles qui ont été posées, *Condoliation* voulait savoir si DuProprio offrait des séances d'information (à sa clientèle) consacrées exclusivement à la copropriété. Nous souhaitions également connaître son *modus operandi* lorsqu'un vendeur requiert ses services. Ce dernier a-t-il l'obligation, d'emblée, de rendre certains documents accessibles aux éventuels acheteurs? Par ailleurs, est-ce que les conseillers à l'emploi de DuProprio maîtrisent l'ensemble des notions légales qui régissent la copropriété? Et comme cette formule d'habitation évolue rapidement, les informations concernant la copropriété, qui foisonnent sur son portail, sont-elles mises à jour régulièrement?

La seule réponse que nous avons obtenue de DuProprio se résume à quelques lignes. L'entreprise nous a précisé « qu'elle offre un service d'aide à la vente immobilière sans intermédiaire. Les clients qui nous choisissent comprennent très bien que nous les accompagnons dans la vente de leur propriété, et que nous leur offrons tout le soutien et les conseils d'ordre juridique, de mise en marché et autres que nous pouvons, mais toujours dans la limite de ce que les lois et règlements actuels sur le courtage permettent. Notre message est très clair. Nos clients comprennent que nous ne faisons pas de courtage, et que nous n'agissons jamais comme intermédiaire entre eux et les acheteurs potentiels ».

## VENDEURS SUBJECTIFS

Il existe des vendeurs consciencieux qui s'acquittent très bien d'une vente sans intermédiaire, par exemple avec des entreprises telle DuProprio. En ce sens, il faut reconnaître que les services qu'elles offrent seront efficaces, à la condition que leur clientèle dispose du niveau de connaissance suffisant. Cela dit, certaines personnes ont une attitude subjective et pratiquent l'autocensure. « Elles pourraient ne pas informer un acheteur des problèmes vécus dans leur copropriété, préférant plutôt mettre l'accent sur le beau côté des choses », lance Christiane St-Jean, franchisée et présidente de REMAX/ACCÈS, ainsi que présidente du CA de la Chambre immobilière de Québec.

Vouloir taire une cotisation spéciale à venir, voire une poursuite intentée par le syndicat contre un copropriétaire, ou vice versa, pourrait être tentant. « Les risques que l'acheteur n'obtienne jamais l'heure juste sont bel et bien présents, car un vendeur n'est pas toujours neutre », souligne Christiane St-Jean. À l'inverse, un courtier a l'obligation de tout dire, en vertu de la Loi sur le courtage immobilier et d'un code de déontologie qui l'y obligent. « L'une des erreurs les plus souvent commises lors d'une vente sans intermédiaire concerne les superficies, qui ne correspondent pas toujours à la réalité sur le terrain », observe-t-elle. Une autre omission possible touche l'adoption de règlements récents dans une copropriété, dont l'acheteur n'a pas été informé.

« Personne n'est contre l'idée d'épargner des milliers de dollars en commission, certes, mais les publicités diffusées par DuProprio donnent parfois l'impression qu'une vente se fera toute seule; qu'il ne s'agit que de planter sa pancarte et d'attendre que

le téléphone sonne. La réalité est tout autre, surtout s'il s'agit d'un condo », prévient Yves Joli-Coeur. Les acheteurs d'un appartement détenu en copropriété devraient, avant toute chose, se poser les bonnes questions. Cet exercice permettra de prendre une décision éclairée et avisée, à savoir s'ils feront cavalier seul ou non pour mener leur transaction. « Prendre les choses en main soi-même implique, nécessairement, d'être son propre courtier immobilier, ce qui signifie un investissement considérable en temps et en énergie pour atteindre ses objectifs », ajoute-t-il.

## L'EXPERTISE D'UN COURTIER

« On peut acheter ou vendre une propriété sans intermédiaire, encore que s'entourer des bons professionnels est une meilleure option, afin d'être certain qu'une transaction se déroule sans anicroche. Pour la plupart des acheteurs, surtout ceux qui acquièrent une première propriété, celle-ci représente bien souvent l'investissement le plus important de leur vie. Comme ils manquent d'expérience dans bien des cas, ils ne pensent pas toujours à se protéger lors d'une transaction. Or, pendant la conclusion d'une promesse d'achat, ils devront être très prudents », rappelle Éméry Brunet, notaire en droit de la copropriété au cabinet de Grandpré Joli-Coeur.

« À titre d'exemple, la promesse d'achat devrait être conditionnelle à l'obtention de certains documents, par exemple l'état du fonds de prévoyance et les procès-verbaux des dernières assemblées générales des copropriétaires. Connaître l'ambiance qui prévaut dans l'immeuble convoité est primordial. Ces procès-verbaux en donneront un bon aperçu », précise Éméry Brunet.

La promesse d'achat pourrait aussi être tributaire d'une inspection préachat, ainsi que d'un prêt hypothécaire dont les conditions devront être raisonnables. Il faut se rappeler qu'une fois la vente conclue, un acheteur qui voudrait poursuivre son vendeur pourrait en découdre devant un juge. S'il n'a pas obtenu les informations pertinentes préalables à son acquisition, alors qu'elles étaient disponibles, le tribunal ne manquera pas de lui rappeler qu'il aurait dû se renseigner adéquatement. Par conséquent, requérir les services d'un conseiller juridique (avant la signature d'une promesse d'achat) serait une sage initiative.

## LES TEMPS CHANGENT

Les propriétés neuves ou existantes se vendaient rapidement il y a vingt ans. « C'est dans cette foulée que DuProprio est née. De nos jours, la cadence des transactions a beaucoup ralenti. Les délais d'attente peuvent aisément s'échelonner sur une ou deux années », note Patrice Groleau, courtier immobilier et propriétaire de l'entreprise McGill immobilier, une agence spécialisée dans la niche des condos neufs. Patrice Groleau est également propriétaire de l'agence Engel & Völkers.

« La vie ne fait pas de cadeau », chantait Jacques Brel. Pour vendre sa propriété, il faut y consacrer du temps. « S'y investir une centaine d'heures est désormais monnaie courante, alors, où est l'économie? Cela dit, je n'ai rien contre le concept proposé par DuProprio, qui sera adéquat pour ceux qui savent à quoi s'attendre des services qu'elle offre », conclut-il. □

## Tours de copropriétés en bois massif

# RETOUR EN FORCE D'UN MATÉRIAU NOBLE

*Le projet Origine comportera une structure en bois massif de 12 étages. Il reposera sur un basilaire en béton qui comptera pour un étage supplémentaire. Des connexions d'acier seront également utilisées. Dans une construction de ce genre, l'idée consiste à utiliser les bons matériaux aux bons endroits.*

**LES TOURS** d'habitation construites en bois massif sont dans l'air du temps. Leur présence est manifeste depuis un bon moment déjà, que ce soit notamment en Autriche, en Grande-Bretagne, en Australie, en Norvège et en France. Mais depuis quelques années, le Canada et le Québec sont eux aussi entrés dans la danse. Développement durable et densification urbaine obligent, les gratte-ciel construits avec ce matériau noble seraient beaucoup moins polluants, dit-on. Ils comportent aussi plusieurs attraits que les copropriétaires découvriront à l'usage.

### RETOUR AUX ORIGINES

L'immeuble en copropriété baptisé Origine, dont la livraison des unités commencera le 20 juin 2017, vise une certification LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) Argent. Il comptera 13 étages (dont un basilaire en béton) et 92 condos construits avec du bois lamellé-croisé (CLT) et lamellé-collé. Il sera le premier à prendre forme dans l'écoquartier de la Pointe-aux-Lièvres, à Québec. Pour tout dire, cet immeuble résidentiel deviendra le plus haut jamais construit en Amérique du Nord avec du bois massif.

Il est le fruit du consortium NEB, formé du constructeur EBC, de Nordic Structures et du promoteur Synchro Immobilier.

Mais quel est l'intérêt, pour un entrepreneur, de construire une copropriété de 13 étages, dont 12 sont en bois? « Cela lui permet de se démarquer dans le marché résidentiel québécois. Mais il y a plus important encore : le temps de construction se verra réduit d'environ 30 %. Quelque 18 mois auraient été nécessaires pour ériger cette tour en béton, alors que le bois ramènera l'échéancier à 12 mois », précise André Huot, directeur du développement des affaires chez Nordic Structures.

### MOINS CHER

Il faut également parler des considérations financières. À titre d'exemple, la construction des fondations coûtera moins cher, car un immeuble en bois massif est plus léger. Cela contribuera à réduire les coûts de construction de 3 % à 5 %. Dans certains projets, cela pourrait se traduire par l'obtention d'une plus grande surface habitable pour le même prix. « La charpente d'un immeuble en bois

massif peut influencer sur les coûts à l'achat, bien que d'autres facteurs entrent aussi en ligne de compte », affirme André Bourassa, ex-président de l'Ordre des architectes du Québec et président du CA du RGCO Montréal. Par ailleurs, le bois visible a un effet apaisant. Il présente aussi des qualités acoustiques non négligeables, car il réduit les réverbérations intérieures. Par contre, pour obtenir une insonorisation moyenne optimale, il faut déployer les mêmes efforts avec le bois qu'avec n'importe quel autre type de matériau.

Les immeubles en bois massif valent aussi leur pesant d'or côté efficacité énergétique. On précise que pour le projet Origine, les unités d'une superficie moyenne devraient coûter environ 33 \$ par mois à chauffer, incluant l'eau chaude. Il faut savoir que les murs extérieurs du bâtiment seront en bois massif. Or, ce matériau a l'effet d'une masse thermique. Il est doté de propriétés calorifiques indéniables.

Par contre, les poutres en bois lamellé-collé ne pourront pas être apparentes à l'intérieur des

Conçu en Europe dans les années 1990, le bois lamellé-croisé (CLT) est un panneau massif en bois d'ingénierie composé de trois, cinq, sept ou neuf plis croisés. Il est constitué de planches posées en couches perpendiculaires, les unes sur les autres et collées entre elles. Les lamelles croisées confèrent aux panneaux une excellente stabilité dimensionnelle, ce qui les rend extrêmement rigides et résistants.

Source : Cecobois



appartements, car la réglementation ne le permet pas encore pour des immeubles excédant huit étages. Ces poutres seront encoffrées avec du gypse. « On a tout intérêt à ce que ce matériau soit visible, car il participe à stabiliser le taux d'humidité ambiant, voire la température », expose André Bourassa.

### FEU VERT POUR ARBORA

Les concepteurs et constructeurs du projet Arbora (Griffintown), qui visent une certification LEED Platine, prévoient trois immeubles en bois massif comportant huit étages chacun. Ils pourront laisser les poutres et les colonnes apparentes dans les 450 appartements projetés. Le constructeur Sotramont, qui bâtira ces trois édifices, a travaillé en étroite collaboration avec la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) pour obtenir cette autorisation.

« Nordic Structures Bois, manufacturier du bois massif qui servira à construire Arbora, a pu démontrer qu'en cas d'incendie, le bois lamellé-croisé et lamellé-collé a une très grande résistance au feu », nous dit Guy St-Jacques, vice-président Construction chez Sotramont. La RBQ a donc permis que les poutres et les colonnes soient apparentes. Elle a ensuite créé un guide réglementaire qui indique, entre autres, les normes et spécifications permettant qu'il en soit ainsi. « Arbora est un projet de démonstration », révèle Guy St-Jacques. Il suscite une curiosité internationale. Et pour cause, puisque le Québec est un des leaders mondiaux dans le développement du bois massif.

## Bâtiments de grande hauteur en bois (au plus 12 étages)

Les planchers des immeubles construits avec du bois massif doivent former une séparation coupe-feu, dont la résistance aux flammes est d'au moins deux heures. Celle d'une mezzanine et d'une toiture doit atteindre au moins une heure.

### UN INTÉRÊT GRANDISSANT

« Ce matériau commence à intéresser bien du monde partout sur la planète, notamment pour des raisons écologiques et associées au développement durable », corrobore Gérald Beaulieu, ingénieur forestier et directeur de Cecobois, dont la mission vise à favoriser et à faciliter l'usage du bois en construction multifamiliale et non résidentielle. Nul doute qu'il s'agit d'une tendance lourde, bien que dans le domaine multirésidentiel, le Québec en soit à ses débuts au chapitre des constructions en bois massif. N'empêche, les projets Arbora et Origine donneront le ton pour la suite des choses. « Ils n'auraient pas pu être construits en 2015, mais les modifications récentes apportées au Code de construction les autorisent désormais. Le moins que l'on puisse dire, c'est qu'on n'a pas perdu de temps », se réjouit Gérald Beaulieu.

### HYPÉRION, L'AMBITIEUX

Les immeubles en bois massif atteignent des hauteurs appréciables au Québec. Ils peuvent désormais compter jusqu'à 12 étages, mais ce ne serait que le début. La France, un pays où le gouvernement soutient financièrement la filière bois, est rendue beaucoup plus loin que nous en ce domaine. Son projet baptisé Hypérior, à Bordeaux, prévoit la construction d'une tour de 18 étages qui mesurera 57 mètres de haut. À Nice, l'architecte Jean-Michel Wilmotte travaille, actuellement, sur une tour de 35 étages (115 mètres) qui alliera le bois massif et le béton. Son homologue canadien, Michael Green, est formel : *Sky's the limit* en ce qui a trait à la construction de gratte-ciel en bois.

Les performances énergétiques des immeubles en bois massif militent en faveur de ce matériau, qui est appelé à connaître une popularité grandissante en Amérique du Nord. Bien souvent amalgamé au béton et à l'acier, il représente une option plus qu'intéressante, non seulement pour l'environnement, mais aussi pour ceux qui souhaitent se prévaloir d'une qualité de vie des plus appréciables. □

VINCENT GAUDREAU C.d'A.A., FPA, CRM  
COURTIER EN ASSURANCE DE DOMMAGES  
VICE-PRÉSIDENT  
3737, Crémazie Est, bureau 1001  
Montréal QC H1Z 2K4  
t 514 374-9944 x229 t 1 877 860-1412 f 514 374-2923  
vgaudreau@gaudreauassurances.com  
gaudreauassurances.com

**Gaudreau**  
Assurances

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

### La COPROPRIÉTÉ

- Présidence d'assemblée
- Expertise et gestion
- Formation

solutionsgestionjoannette.com

solutions  
GESTION  
JOANNETTE

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

info@solutionsgj.com  
450.951.0976

# RADIO-IMMO

## PREND RACINE AU QUÉBEC

radio-immo.ca

l'information immobilière

**INSPIRÉE** d'une idée originale qui a vu le jour en France et en Belgique, Radio-Immo prend racine au Québec. Le RGCCQ a repris le concept en l'adaptant à la réalité québécoise. Juristes, comptables, courtiers immobiliers, gestionnaires de copropriété et économistes, pour ne nommer que ceux-là, s'exprimeront sur cette formidable plateforme qui diffusera son contenu sur le Web.

Cette radio mettra exclusivement sur l'immobilier et la copropriété. Elle proposera des chroniques, des opinions, des analyses, des interviews et éventuellement des émissions qui couvriront un large spectre d'activités. À une époque où le Québec vit un boom de constructions résidentielles et commerciales, Radio-Immo arrive à point nommé.

### COMBLER UN BESOIN

« Radio-Immo est un projet porteur destiné aux auditeurs curieux, qui pourront faire le plein d'information et ensuite se forger une opinion. Cette webradio sera au cœur du quotidien des gens qui seront à l'écoute. Elle saura capter leur intérêt et répondre aux nombreuses questions qu'ils se posent. Mais plus important encore, elle s'emploiera à éviter les temps morts », nous dit François G. Cellier, responsable des communications au RGCCQ et rédacteur

du magazine *Condoliation*, qui animera diverses émissions sur Radio-Immo. Il sera également responsable de la revue de presse et réalisera plusieurs entrevues.

La présentation des thématiques se voudra dynamique et rythmée. « Nous souhaitons maintenir nos auditeurs captifs », précise pour sa part Laurent Emery, directeur général du RGCCQ, qui s'est lui aussi investi dans la belle aventure de Radio-Immo. Le concept reste à peaufiner, toutefois les fondations sont solides et les intentions bien arrêtées.

### ACCESSIBLE 24 HEURES SUR 24

Bien évidemment, les auditeurs pourront consulter le portail Radio-Immo en tout temps, grâce à des capsules préenregistrées qui y seront disponibles en permanence. « Nous miserons sur des interventions courtes, mais fort bien résumées », signale pour sa part l'avocat émérite et secrétaire général du RGCCQ, Yves Joli-Coeur, qui sera l'un des intervenants vedettes de Radio-Immo. □

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

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

Nous offrons nos services à travers la province.

Aline Désormeaux CPA, CA, Adm.A  
adesormeaux@dpcpa.ca  
Extension: 207

Jasmin Patenaude Adm.A  
jpatenaude@dpcpa.ca  
Extension: 204



désormeaux  
patenaude inc.

1312 rue Sherbrooke Est  
Montréal, Qc H2L 1M2

514 522-2232, option 2

« Cette tribune radiophonique me permettra d'exposer, au grand public, les nombreuses subtilités propres au droit de la copropriété », ajoute-t-il.

La programmation prévoit aborder un large éventail de sujets. Il y sera notamment question des copropriétaires qui partent sans payer, préférant refiler la note à la prochaine génération d'acheteurs, lorsque vient le temps de procéder à des travaux majeurs dans leur copropriété. D'autres rubriques traiteront du projet de réforme législative sur la copropriété québécoise, les hypothèques légales, l'immobilier de l'avenir, la maîtrise des immeubles à haute efficacité énergétique, sans oublier la densification des villes par la construction d'immeubles à vocation diverse.

### CONNEXION FRANCO-BELGE

Radio-Immo voudra aussi demeurer connectée à ses collaborateurs français et belges, qui sont tous extrêmement actifs dans le domaine de l'immobilier et de la copropriété. L'avocat parisien Olivier Brane est un de ceux-là. Excellent animateur et vulgarisateur hors pair, il anime des chroniques qui portent sur la jurisprudence au sein des copropriétés françaises. D'autres spécialistes de la gestion immobilière, dont Jean-Pierre Lannoy, expert judiciaire certifié en copropriété en Belgique, susciteront fort certainement l'intérêt des auditeurs.

Pourquoi Radio-Immo? « Parce que nous voulions créer un lien social entre l'ensemble des acteurs du monde de l'immobilier, ainsi que du logement, peu importe où ils se trouvent sur la planète », résume Sylvain Lévy-Valensi, cofondateur de Radio-Immo avec son partenaire Olivier Lucas. L'idée consistait à établir un réseau global international. « L'avantage de la webradio immobilière fait en sorte que peu importe où l'on est dans le monde, il est possible d'y être à l'écoute au moyen d'une tablette, d'un téléphone intelligent ou d'un ordinateur quand on le veut. Même les voitures, les bâtiments et le mobilier urbain sont connectés au Web », de rappeler Sylvain Lévy-Valensi.

La version québécoise de Radio-Immo n'est plus un rêve, mais bel et bien une réalité. L'équipe du magazine *Condolaison* vous préviendra, lorsque sa programmation sera officiellement mise en ondes. □



Évaluateurs conseils

8724, boulevard Langelier  
St-Léonard (Québec)  
H1P 3C6

☎ (514) 899-0823  
☎ (514) 899-1025

✉ montrealeximmo@eximmo.ca



R.B.Q. 8281-2777-32

**CLIMATISATION & CHAUFFAGE**

R. THÉRIAULT EN AFFAIRE DEPUIS 1978

**Rolland Thériault**  
Président

Cell. : 514-583-0572  
Tél. : 450-667-7102  
Fax : 450-667-5968  
1-866-664-4172

info@blizzair.com  
rollandtheriault@gmail.com



**Spécialiste en GÉOTHERMIE**

- Vente et installation
- Thermopompe
- Ventilation
- Filtration d'air

R.B.Q. : 5677-7725-01



Réfection de béton | Imperméabilisation | Entrepreneur général

**Serge Laporte**  
CHARGÉ DE PROJETS

514 797-3383  
slaporte@structsult.com  
télécopieur : 450 477-2086



R.B.Q. : 5584-9657-01

**450 818-7771**  
**URGENCE 24/7**

20 Local 104, Émilien-Marcoux  
Blainville, QC J7C 0B5  
Tél. : 450 818-7771

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



**LE PLUS GRAND RÉSEAU DE PROFESSIONNELS DE L'APRÈS-SINISTRE**

**POUR DES CONSEILS JUDICIEUX EN DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ**



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

2000, avenue McGill College, bureau 1600,  
Montréal (Québec) H3A 3H3  
Tél.: 514 287-9535  
Télécopieur 514 499-0469

# COMPRENDRE CERTAINES ANOMALIES DE VOTRE TOITURE

PLUSIEURS TERMES sont abordés dans le « jargon » de la toiture. Vous avez sûrement déjà entendu les mots suivants : boursofflures (gonflement), bâillement (ride), base de toiture (*curb* en anglais), peau d'alligator (crocodile), fissure, feutre exposé, etc. Vous ne savez peut-être pas toujours ce qu'ils veulent réellement dire, à quoi font-ils référence ou encore comment se fait-il que vous ayez ces « types » d'anomalies sur votre toit ?

C'est pourquoi nous avons choisi d'écrire un article portant sur quelques cas d'anomalies récurrentes sur les membranes multicouches (asphalte et gravier). Vous pourrez ainsi mieux comprendre les réparations nécessaires lors de votre prochain entretien avec votre entrepreneur couvreur.



## Cas n° 1

**Anomalie :** les boursofflures sont des poches d'air ou d'humidité emprisonnées dans les membranes de la toiture. Sous l'effet de la chaleur, la pression augmente à l'intérieur de celles-ci, formant ainsi les boursofflures.

**Cause :** l'installation de couverture sans vide est impossible à réaliser, même dans les températures parfaites. Les vides peuvent survenir lors de l'installation de la membrane, des feutres repliés, ou être provoqués par la présence d'humidité qui se forme entre les couches du système d'étanchéité. Le vieillissement de la toiture, l'exposition aux intempéries (rayons UV, chaleur, pluie, neige, glace, etc.) ainsi que le manque d'entretien sont aussi d'autres causes qui peuvent entraîner cette anomalie.

**Mesures correctives :** les boursofflures doivent être rapidement coupées (ou enlever les matériaux humides), asséchées et remplacées par des matériaux secs.



## Cas n° 2

**Anomalie :** les bases pour accessoires de toitures (cheminée, évier, tuyaux, sortie d'air, etc.) sont des matériaux de toiture servant à protéger la membrane et à assurer l'étanchéité de celle-ci. Leur détérioration peut causer des infiltrations d'eau.

**Cause :** l'installation des accessoires, le mauvais scellement, le vieillissement des accessoires, la perforation due à la rouille, l'exposition aux intempéries ainsi que le manque d'entretien sont des causes qui peuvent expliquer ces types d'anomalies.

**Mesures correctives :** ces anomalies sont de graves problèmes qui augmentent les chances d'infiltration d'eau. Alors, il est important de vérifier le scellant tous les trois ans, de le remplacer au besoin et d'effectuer les correctifs nécessaires avant que la rouille perforé les accessoires métalliques de la toiture.



Par **Felix Lopez**  
Directeur département de service  
LK Toitures



## Cas n° 3

**Anomalie :** une membrane peut parfois avoir l'allure d'une « peau d'alligator » (crocodile). Cette peau d'alligator a pour conséquence d'exposer les feutres, qui se trouvent en dessous de l'asphalte, aux rayons UV du soleil, ce qui crée des fissures qui causent les infiltrations d'eau.

**Cause :** plusieurs combinaisons peuvent expliquer cette anomalie, soit le vieillissement de la toiture, l'exposition aux intempéries ainsi que le manque d'entretien.

**Mesures correctives :** la surface protectrice doit être restaurée par la mise en place d'un nouveau revêtement compatible.

Bref, les trois cas énumérés ci-haut sont des anomalies qui sont observées depuis le début des temps de la couverture et qui sont récurrentes en ce qui a trait au système d'étanchéité multicouche. Vous êtes maintenant en mesure d'en savoir un peu plus sur certains correctifs que les entrepreneurs couvreur doivent effectuer sur votre toiture. N'hésitez pas à poser des questions lors de vos communications avec votre représentant, afin de bien comprendre les correctifs recommandés et, surtout, n'oubliez pas d'effectuer l'inspection de votre toiture à l'automne et au printemps pour vous assurer que l'entretien de votre toiture sera adéquat. □

*Le gardien de  
votre confort*



**SPÉCIALITÉ:  
CONDOMINIUMS**



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

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

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



**514-910-3548 (ELIT)**  
Montréal Laval ■ Rive-Nord Rive-sud

#### **Calfeutrage Élite inc.**

363, Hortense  
Laval QC H7P 5C6

**Téléphone: 514-910-3548**

Télécopieur: 450-736-0788

Internet: [www.calfeutrage-elite.com](http://www.calfeutrage-elite.com)

courriel: [info@calfeutrage-elite.com](mailto:info@calfeutrage-elite.com)

**RBQ: 5629-7856-01**

Calfeutrage Élite est membre de:



Calfeutrage Élite est enregistré auprès de:





**LAMARQUE**  
GESTION IMMOBILIÈRE



## GESTION & ADMINISTRATION DE COPROPRIÉTÉS

R É G I O N D E Q U É B E C

- Gestion complète et personnalisée de votre syndicat
- Service à la clientèle
- Entretien du bâtiment
- Services administratifs et financiers
- Urgence 24/7

1694, 1<sup>re</sup> avenue, Québec (Québec) G1L 3L6

581.742.7772 | [info@gestionlamarque.com](mailto:info@gestionlamarque.com) | [gestionlamarque.com](http://gestionlamarque.com)



la **Solution** totale  
pour le **Bâtiment**

15 ans d'expérience Membre de l'OIQ

Parce que votre bien immobilier est capital, **ProspecPlus Génie Conseil** est votre partenaire de confiance dans les services d'ingénierie, d'expertise et d'inspection du bâtiment.

- \* LOI 122
- \* Préréception
- \* Certificat d'état d'immeuble
- \* Fonds de prévoyance
- \* Carnet d'entretien
- \* Plans et devis



ProspecPlus Génie Conseil inc.

10300 avenue Sécan # 102  
Anjou (Québec) - H1J 1S3  
Téléphone : (514) 271-9635  
Télécopieur : (514) 271-9688  
[www.prospec-plus.com](http://www.prospec-plus.com)

**INGÉNIERIE  
EXPERTISE  
INSPECTION LOI 122**  
[www.prospec-plus.com](http://www.prospec-plus.com)

**PMTROY**  
ASSURANCES ET SERVICES FINANCIERS

Le meilleur  
**choix** pour  
l'assurance  
de mon  
**condo**



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

1 866 780-0808



**DRAINAGE  
QUÉBÉCOIS**

Résidentiel | Commercial | Industriel | Municipal

☎ 514-644-1616 1-877-40-DRAIN

☎ 514-498-7072 **GRUPE SANYVAN**

✉ [drainagequebecois@videotron.ca](mailto:drainagequebecois@videotron.ca)

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

# « Je ne veux pas payer pour le prochain »

Les assemblées de copropriétaires se suivent et ne se ressemblent pas forcément, sauf au moment fatidique, au point d'orgue de la rencontre, quand survient le traquenard tant redouté, la lubie consistant à discuter du montant de cotisation annuelle à verser au fonds de prévoyance.



Par **David Ménassé**, président d'Équipe Propri-Gestion Inc.

**LA TEMPÉRATURE DE LA SALLE** augmente, les oiseaux se taisent, les tempes résonnent, les cœurs s'emballent, les bouches deviennent sèches...

Très vite, l'unanimité des personnes présentes convient pourtant de la nécessité d'entreprendre toute une liste de travaux, car il est effectivement évident que telle fenêtre laisse entrer l'air, que les garde-corps tiennent debout grâce à la rouille et que les balcons sont « mous »...

À ce stade de la réunion, les budgets proposés pour couvrir ces dépenses sont présentés et généralement bien accueillis, sauf au moment où il est question de les concrétiser financièrement.

Très souvent, effectuer les travaux listés est bien accepté, ainsi que le budget calibré en conséquence, à condition que cela n'ait pas d'impact ni sur les frais mensuels ni sur un quelconque appel de fonds spécial! Il n'est pas rare d'entendre la question suivante : « C'est quoi le rapport entre le budget et les frais de condo? »

Parfois, pour certains copropriétaires, l'incompréhension de l'importance cruciale de constituer une épargne adaptée à la pérennité du bâtiment s'oppose à la frustration de se trouver au pied du mur, objet de l'opprobre grandissant, et seuls défenseurs d'une politique d'épargne minimaliste et du maintien d'une cécité décennale, prônant des cotisations symboliques, afin de « ne pas augmenter les frais de condo ».

Certains des plus virulents détracteurs n'ont pas la volonté de remettre en question les fables que leur ont racontées – et qu'ils ont crues – le vendeur ou l'agent d'immobilier qui leur a vendu leur appartement, et cette frustration, cette déception de se faire présenter une réalité en opposition totale avec les informations initialement reçues, les amène parfois à dire : « Je ne veux pas payer pour le prochain. »

Eh oui, pourquoi paierais-je un fonds de prévoyance pour que le suivant puisse avoir un toit neuf? Pourquoi verser à ce fonds pour des dépenses qui arriveront plus tard, et en faire bénéficier un futur acheteur?

Et c'est là que le gestionnaire, l'administrateur, le copropriétaire, ou les trois en même temps, tentent de faire comprendre, en espérant qu'on les écoute, que la constitution d'un fonds de prévoyance n'est ni pour soi, ni pour le prochain, mais pour les deux et pour le maintien de la valeur des biens personnels et communs.

Le fonds de prévoyance se constitue étape par étape, pour effectuer une conversion entre la perte de valeur intrinsèque des composantes du bâtiment en un équivalent pécuniaire, et ce, graduellement et équitablement.

Ainsi, si un toit a une espérance de vie de 25 ans, celui qui y vit 15 ans est censé, année après année, avoir contribué à 15/25<sup>e</sup> de sa part du remplacement de ce toit. Et cela est vrai pour toutes les composantes de la copropriété.

Si l'on veut pouvoir vendre son bien au minimum au même prix qu'on l'a acheté, c'est à condition d'avoir compensé financièrement la perte de valeur physique du bâtiment, car sans cette épargne, le bien vendu est de moindre valeur que celui acheté.

## IL A SIMPLEMENT VIEILLI, MAIS MOINS BIEN QU'UN ST-ESTÈPHE 1996

L'établissement réaliste, originel et graduel du fonds de prévoyance est évidemment légalement obligatoire, mais doit surtout apparaître comme une évidence au regard de tout copropriétaire, justement pour ne même plus se souvenir de ce que dit la loi, pour que la logique, appuyée par l'information, les vécus, les témoignages, les expériences... rende automatique, systématique et rationnelle aux yeux de tous, la mise en place nécessaire d'un fonds de prévoyance adéquat et suffisant. □

### PROGRAMME DE FORMATION PROFESSIONNELLE EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ

#### AUTOMNE 2016

**Gestion juridique de la copropriété**

*Yves Joli-Coeur*

**Gestion financière de la copropriété**

*Aline Désormeaux*

#### PRINTEMPS 2017

**Gestion technique du bâtiment de la copropriété**

*André Bourassa*

**Gestion de la vie quotidienne de la copropriété**

*David Ménassé*

#### INSCRIPTION ET INFORMATION :

[perfectionnement.esg.uqam.ca/rgcq](http://perfectionnement.esg.uqam.ca/rgcq)

514 987.3313 | [perfectionnement@uqam.ca](mailto:perfectionnement@uqam.ca)



# Valeur aux fins d'assurance NOUVELLES NORMES EN VIGUEUR



Par **Richard Lahaye**, président de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

Dans le cadre de leur pratique professionnelle, les évaluateurs agréés sont appelés, régulièrement, à évaluer des propriétés aux fins d'assurance. C'est le cas notamment des copropriétés qui, comme on le sait, présentent une problématique particulière en cette matière.

À LA SUITE DE QUESTIONNEMENTS de plusieurs évaluateurs agréés et d'intervenants du milieu de l'assurance, l'Ordre a été appelé à revoir les normes actuelles de pratique professionnelle concernant l'évaluation aux fins d'assurance, afin de les préciser davantage.

Les éléments suivants ont fait l'objet de discussion au sein du comité chargé de réviser les normes de pratique en matière d'assurance :

- modification de la définition « Coût de remplacement »;
- introduction de la notion « Coût de reconstruction »;
- trois formes de rapports : narratif, mise à jour, indexation;
- introduction des annexes 1, 2 et 3;
- obligation d'avoir un contrat de services professionnels écrit.

## LA RUBRIQUE DÉFINITIONS

Modification de la définition de « Coût de remplacement », qui se lit maintenant comme suit :

*Le coût de remplacement est le coût de substitution requis pour construire aux prix courants, à la date de l'évaluation, un bâtiment d'une utilité équivalente à celui évalué, utilisant des matériaux semblables et modernes, selon les normes de construction actuelles, les concepts et les modes d'aménagement courant.*

*On entend par « normes de construction actuelles » les exigences imposées par les normes fédérales. Les normes provinciales, régionales et/ou municipales doivent être également considérées si elles sont plus restrictives que les normes fédérales.*

Introduction de la définition de « Coût de reconstruction » :

*Le coût de reconstruction désigne ce qu'il en coûterait pour rebâtir totalement un immeuble. Ce coût tient compte à la fois des éléments de construction qui doivent obligatoirement être reproduits et ceux qui peuvent être remplacés sans pour autant nuire au cachet et à l'architecture globale du bâtiment.*

*En ce qui concerne les éléments qui doivent être reproduits, l'évaluateur doit obligatoirement se référer à la définition du coût de reproduction.*

*En ce qui concerne les éléments qui peuvent être remplacés, l'évaluateur doit obligatoirement se référer à la définition du coût de remplacement.*

**Modification de la définition de la « Valeur aux fins d'assurance » :**

*La valeur aux fins d'assurance est la valeur d'un bien en regard de la perte assurable de ce dernier.*

*Cette valeur s'appuie souvent sur le coût de reproduction, de remplacement ou de reconstruction du bien assuré tel que défini dans la police d'assurance-feu.*

## LES NORMES 13 ET 14

D'autres ajouts ont été apportés pour préciser la démarche de l'évaluateur agréé :

### ÉLÉMENT 1 : DÉFINITION DE L'ACTE D'ÉVALUATION

Définition du coût recherché (coût de remplacement, coût de reproduction ou coût de reconstruction)

Lorsqu'il procède au calcul du coût à neuf aux fins d'assurance, l'évaluateur doit :

- Obtenir un mandat clair afin de bien définir « l'acte d'évaluation »;

L'évaluateur agréé doit obtenir un mandat de son client dans lequel il conviendra avec ce dernier ce qu'il doit avoir comme information pour commencer son travail. Le mandat doit être sous forme écrite et signé à la fois par l'évaluateur et son client. Dans tous les cas, un mandat écrit doit clairement identifier les exigences du client (voir annexe 1).

- Faire une mise en situation dès le début du rapport;
- Clarifier avec le client (propriétaire ou assureur) les inclusions ou les exclusions à traiter et en faire la liste au rapport (voir modèle à l'annexe 2);
- Adapter les réserves et hypothèses de base en fonction de l'immeuble à évaluer (voir modèle à l'annexe 3);
- Calculer le coût recherché en fonction de l'immeuble à évaluer (coût de remplacement, coût de reproduction ou coût de reconstruction). Précision apportée pour l'inspection de l'immeuble en fonction de la forme du rapport utilisé.

### NORME 14, RÈGLE 14.4 : INSPECTION

Tout bien évalué aux fins d'assurance doit faire l'objet d'une inspection conformément à la règle 2.4.

L'évaluateur doit faire une inspection complète afin d'établir un relevé quantitatif et qualitatif des composantes de l'immeuble.

Lorsqu'il procède à un mandat aux fins d'assurance et que l'évaluateur utilise un rapport de mise à jour, il doit en tout temps procéder à une nouvelle visite complète du bâtiment.

Toutefois, lorsqu'il procède à un mandat aux fins d'assurance et que l'évaluateur utilise un rapport d'indexation, il n'a pas à procéder à une nouvelle visite du bâtiment.

Les annexes 1, 2 et 3 applicables aux contrats de services professionnels relatifs à l'établissement de la valeur aux fins d'assurance ont été développées afin d'encadrer le travail de l'évaluateur.

- **Annexe 1 :**  
Contenu souhaitable d'un mandat écrit pour une évaluation aux fins d'assurance
- **Annexe 2 :**  
Liste d'éléments inclus ou exclus dans un rapport aux fins d'assurance

• **Annexe 3 :**  
Modèle de réserves et hypothèses de base applicables aux mandats d'évaluation aux fins d'assurance

En terminant, précisons que toutes ces modifications ont pour objectif d'améliorer la qualité des actes professionnels posés par les membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec. N'hésitez pas à communiquer avec le personnel de l'Ordre si vous souhaitez un complément d'information. □

**IMPORTANT**

Les nouvelles normes de pratique professionnelle relatives à l'établissement de la valeur aux fins d'assurance sont en vigueur depuis le 4 juillet 2016. Elles sont accessibles sur le site Internet de l'Ordre ([www.oedq.qc.ca](http://www.oedq.qc.ca)), rubrique « Publications et communications ».



**LA PREMIÈRE WEBRADIO FRANCOPHONE SUR L'IMMOBILIER ARRIVE AU QUÉBEC**

- informations spécialisées
- veille technologique
- contenus exclusifs
- opportunités d'affaires

**LANCEMENT CET AUTOMNE!**



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

*Notre expertise et notre intégrité*



*sauront répondre à tous vos besoins.*

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

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

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

**MAÎTRES D'ŒUVRE EN BÂTIMENT EXISTANT**

RSB effectue des travaux de rénovation, d'après-sinistre et d'étanchéité dans la Grande Région de Montréal. Nous collaborons avec un vaste réseau de partenaires spécialisés pour offrir un service de qualité. Tous évalués et qualifiés grâce à la certification RSB, nos partenaires et notre garantie de satisfaction vous assurent un service clé en main.

 RÉNOVATION	 APRÈS-SINISTRE	 ÉTANCHEITÉ
----------------	--------------------	----------------



2430, Boul. Lapinière, Suite 100, Brossard, Québec J4Z 2L7  
T 450.466.7318 F 514.312.6202  
LIGNE D'URGENCE 24H/24 7/7 - 514.373.6744  
[www.rsbspecialistes.com](http://www.rsbspecialistes.com)



REG 3558 7/201 01



## SOLUTION DE PAIEMENT SPÉCIALISÉE EN IMMOBILIER

GESTIONNAIRES - SYNDICATS AUTOGÉRÉS

### UN ALLIÉ POUR LES GESTIONNAIRES IMMOBILIERS

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

### UN OUTIL SIMPLE POUR LES BÉNÉVOLES EN AUTOGESTION



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

Partenaire exclusif



**OTONOMSOLUTION.COM**

1 855 OTONOM 1 (686-6661)

## TECHNOLOGIE

# DRONES ET FAÇADES FONT BON MÉNAGE

## Les drones représentent une nouvelle avenue à explorer pour les professionnels en bâtiment.

Ces derniers peuvent désormais les utiliser pour inspecter des façades d'immeubles, notamment dans le cadre des obligations imposées par le chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS), qui est entré en vigueur le 18 mars 2013.

Ces objets volants pilotés par des personnes au sol peuvent être utiles, lorsque jumelés aux inspections visuelles et tactiles. En fait, « Ils facilitent les inspections générales, mais aussi celles qui comportent des accès plus difficiles, par exemple dans le cas d'immeubles sans balcons ou avec cours intérieures (alcôves), ou encore ceux dont les façades sont cachées par des végétaux », nous explique Richard Trempe, architecte et vice-président du CLEB.

### DISTORSION

« Sans drone, je dois procéder depuis le sol avec des lunettes d'approche, ce qui restreint les prises de vue et crée une certaine distorsion », nous apprend Patrick Masson, directeur de la division expertise du CLEB. « Selon notre expérience, l'utilisation d'un drone ne coûte pas moins cher au client, mais les résultats sont beaucoup plus probants. Il faut également savoir que cet appareil ne remplace pas les inspections tactiles, qui sont obligatoires en vertu de la loi, mais il permet néanmoins une vue d'ensemble supérieure aux approches conventionnelles. »



# Piscine & Spa

[www.aqua-solutions.ca](http://www.aqua-solutions.ca)

450-433-0047 | 866-433-0047



**HydroSolution**  
CHAUFFE-EAU | CLIMATISATION | CHAUFFAGE

PLUS DE 650 000 QUÉBÉCOIS  
NOUS FONT CONFIANCE



INCLUANT 10 ANS DE GARANTIE  
SUR LE RÉSERVOIR ET 1 AN SUR  
LA MAIN D'ŒUVRE

» Pour une soumission personnalisée et des  
tarif compétitifs, contactez nos représentants  
aux comptes majeurs.

1 877 326-0606 # 4228  
[HYDROSOLUTION.COM](http://HYDROSOLUTION.COM)

RBQ #8324-3550-12



VOYEZ CLAIR  
**AVEC BASCO**  
LE SPÉCIALISTE DES FENÊTRES

**SERVICES**

- REPLACEMENT DE VITRES THERMOS
- ENTRETIEN DE PORTES ET FENÊTRES
- DÉSEMBUAGE
- CALFEUTRAGE

514 241.9686 / 1 888 668.0880 / [www.bascoworld.com](http://www.bascoworld.com)

Antoine Palangié, directeur des opérations chez Elipto, une entreprise qui développe des applications pour drones dans le domaine civil, note que « photographier des segments de murs à partir du sol génère des angles morts, lesquels empêchent de voir ce qui se passe en surplomb. La clientèle qui fait usage des drones y trouve son compte à plusieurs égards, car les retombées positives sont immédiates. Ces appareils fournissent un diagnostic rapide et précis, étant donné leur capacité à rejoindre des endroits difficiles d'accès. Côté rapport qualité-prix, encore là, les avantages sont indéniables ».

### DES MILLIERS DE PHOTOS

Un drone prend environ 6000 photos sur un immeuble qui compte de 7 à 10 étages. Plusieurs images montrent la même section d'une façade vue sous divers angles. « Elles sont classées au moyen d'un logiciel que nous avons développé, de sorte que les utilisateurs puissent s'y retrouver aisément. À titre d'exemple, ces images permettront de voir si une brique est sur le point de se détacher », mentionne Benjamin Jébrak, président-directeur général d'Elipto. Les clichés sont précis au millimètre près, dit-on.

Les drones réduisent le temps passé dans une nacelle ou une échelle, si bien que les inspections deviennent plus sécuritaires et beaucoup moins fastidieuses. Par conséquent, on pourrait économiser sur les frais de fonctionnement. Ces appareils sont par ailleurs utiles pour procéder aux thermographies de toitures. « Nous les utilisons de plus en plus à cette fin », indique Richard Trempe.

### RESTRICTION

Bien qu'ils soient appréciés par leurs utilisateurs, les drones présentent certaines contraintes. « Leurs batteries ont une autonomie qui varie de 15 à 25 minutes », nous

dit Antoine Palangié. Après quoi, il faut les ramener au sol et substituer ces batteries par d'autres. « Cela dit, une pleine charge permet d'analyser des centaines de mètres carrés de façades », ajoute-t-il.

La grande polyvalence des drones, jumelée à une capacité d'aller chercher des informations détaillées, en fait un outil qui peut être considéré lors d'une inspection de façades. « Cela dit, son utilisation ne fera pas d'un mauvais inspecteur un bon inspecteur », conclut Richard Trempe. □

**Transports Canada encadre l'utilisation des drones autre qu'à des fins récréatives. Si tel est le cas, leurs utilisateurs doivent être titulaires d'un Certificat d'opérations aériennes spécialisées (COAS). S'ils sont utilisés dans des zones urbaines achalandées, certaines mesures préventives doivent être prises, par exemple interdire temporairement l'accès à des portions de trottoirs ou de rues.**

**Si l'appareil pèse plus de 35 kilogrammes, même ceux qui s'en servent à des fins récréatives doivent obtenir un COAS de Transports Canada.**

Source : Transports Canada

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

ACCOMPAGNEMENT  
EN

**5 étapes  
SIMPLES**

360°

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

PLUS DE

**50ans**  
D'EXPÉRIENCE

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

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

### BESOIN DE FINANCEMENT?

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

GRUPE  
**DARGIS**



groupedargis@groupedargis.com

CONTACTEZ-NOUS  
514-990-7773

# DES PROTECTIONS QUI RASSURENT LES ACHETEURS DE NOUVEAUX CONDOS!

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

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

## LA GCR POSE DES ACTIONS CONCRÈTES

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

## LA GCR VOUS PROTÈGE :

JUSQU'À  
**6 000 \$**

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

JUSQU'À  
**50 000 \$**

Remboursement des acomptes

JUSQU'À  
**300 000 \$<sup>1</sup>**

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

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



**GARANTIE**  
CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE

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

Téléphone : 514 657-2333

Numéro sans frais : 1 855 657-2333

info@garantiegr.com



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

# PROBLÈMES DE FENÊTRES?

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

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

LE GROUPE   
**FENESTRA**

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

**514 993-3333**

Montréal - Québec - Gatineau - Ottawa

