

ÉDITION SPÉCIALE
COLLOQUE
FRANCO-QUÉBÉCOIS
SUR LA COPROPRIÉTÉ

FORMATION
CONDO
UN NOUVEL OUTIL
POUR LES COURTIER
IMMOBILIERS

SURVOL
RAPPORT DU COMITÉ
CONSULTATIF

COPROPRIÉTÉ ET
COURTAGE IMMOBILIER

RENCONTRE AVEC
ROBERT NADEAU,
PRÉSIDENT ET CHEF DE LA DIRECTION
DE L'OACIQ

SALON HABITAT VILLE & BANLIEUE

Pavillon Condo

LE HAUT DU PAVÉ
POUR LA COPROPRIÉTÉ
DU 31 JANVIER AU 3 FÉVRIER 2013

Hiver 2013 - 4,95 \$



REJOIGNEZ-NOUS SUR FACEBOOK



La copropriété, ici et en France

Le colloque franco-québécois sur la copropriété (édition 2012) avait lieu à Paris, le 17 octobre dernier, gracieuseté de l'Association des responsables de copropriétés (ARC). Il a réuni plusieurs acteurs associés à ce mode d'habitation collectif en France, ainsi qu'une délégation québécoise triée sur le volet. Condoliation était aux premières loges de cet événement. Notre journaliste, François G. Cellier, y a recueilli les propos de plusieurs intervenants, dont ceux exprimés par Bruno Dhont, directeur général de l'ARC. Pour illustrer la portée de ce colloque à sa juste valeur, le présent magazine comprend une section spéciale de huit pages qui lui est consacrée. Bonne lecture!

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 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.

Coordonnateur : Clément Beauchesne
Directrice commerciale du RGCQ : Diane Ménard
Direction artistique : Marie-Josée Morin, Bernard Lamy Design graphique inc.
Infographie et effets visuels : Gabriel Riva
Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec.
Téléphone : 514 916-RGCQ (7427)
Télécopieur : 514 284-7085
Portail : www.rgcq.org

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

Remerciements

Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec tient à remercier la Société d'habitation du Québec qui, à travers son Programme d'appui au développement de l'industrie québécoise de l'habitation, soutient l'action du Regroupement auprès de la copropriété québécoise.

Ce programme a pour but de promouvoir le développement de l'industrie québécoise de l'habitation, tout en visant l'atteinte de hauts standards de qualité en matière de construction, de rénovation et de gestion du patrimoine résidentiel.

La Société d'habitation du Québec croit en l'importante contribution du RGCQ dans un domaine en pleine croissance depuis plusieurs années. À travers ce programme, elle appuie ses activités de formation auprès des administrateurs, son bulletin Condoliation, ainsi que son implication au sein de plusieurs comités.

- 03 **Éditorial**
- 04 **Copropriété et courtage immobilier**
Pas facile de vendre un condo
Entrevue avec M. Robert Nadeau, président et chef de la direction de l'OACIQ
- 07 **Formation condo**
Un nouvel outil pour les courtiers immobiliers
- 09 **Le Ministère de la Justice du Québec rend public le rapport du Comité consultatif sur la copropriété**
Le RGCQ au cœur de la réforme du droit de la copropriété
- 10 **Formation et gestion de copropriété**
École d'éducation permanente de l'Université McGill et l'Ordre des ADMA : une formule sur mesure
- 11 **Que vient faire la microbiologie dans les piscines et les bains tourbillons**
- 13 **Parislofts du Plateau**
Les aventures d'un gestionnaire de copropriété
- 14 **Pavillon Condo**
31 janvier au 3 février 2013



SECTION SPÉCIALE

Colloque Franco-Québécois sur la copropriété

- 19 Bilan d'un quart de siècle
 - 21 Apprendre des autres : entrevue avec M. Bruno Dhont
 - 23 Syndics de copropriété français : mettre de l'ordre
 - 24 Copropriétés québécoises, où serons-nous dans 25 ans?
 - 26 Redresser les torts de la copropriété française
 - 27 Planète surélévation : Construire sur le bâti
-
- 28 **Fiscalité**
Concierger résidant et avantages imposables
 - 31 **Assurances**
Gare aux avenants inutiles
 - 32 **Condition physique**
«Je n'ai pas le temps»
Une excuse populaire pour ne pas faire de l'exercice
 - 33 **Étude du fonds de prévoyance**
Prévoir son fonds de prévoyance :
Entrevue avec Jan Towarnicki
Les Verrières sur le fleuve (I À V)
 - 34 **RGCQ-Montréal**
 - 35 **RGCQ-Québec**
 - 36 **RGCQ-Outaouais**
 - 39 **Membres corporatifs**

HARO SUR LES OPPORTUNISTES



L'opportunisme est un vilain défaut! Véritable travers du genre humain, ce trait de caractère consiste, essentiellement, à capitaliser sur les efforts des autres sans jamais prendre une once de risque. En d'autres termes, les opportunistes savent tirer profit des résultats obtenus par une tierce partie, et ils sont habiles à s'en approprier les mérites. Selon la définition qu'en fait Le Petit Robert, « un opportuniste règle sa conduite selon les circonstances. Il subordonne ses principes à son intérêt momentané ».

J'en ai pour preuve l'épineuse question des gestionnaires de copropriétés, que le RGCQ tente, depuis plusieurs années, d'intégrer à l'Ordre des administrateurs agréés du Québec (Ordre des ADMA). Ces démarches ont été entreprises à une époque où à peu près personne n'y croyait, à commencer par les gestionnaires eux-mêmes, qui y étaient réfractaires, ainsi que les ordres professionnels pour qui la chose n'avait aucun intérêt.

Alors que le RGCQ s'apprête à obtenir gain de cause dans ce dossier, lequel devrait mener à la professionnalisation des gestionnaires de copropriétés, plusieurs ordres professionnels se réveillent subitement et tentent d'y trouver leur compte. Maintenant que le fruit est sur le point d'être cueilli, il s'en trouve plusieurs pour réclamer l'intégration des gestionnaires à leur enseigne. Cette attitude, qui s'inscrit en porte-à-faux au regard d'une noble et juste cause, à savoir la protection du public, me laisse perplexe.

Les gestionnaires de copropriétés sont des généralistes, raison pour laquelle ils doivent être regroupés au sein d'un même ordre, en l'occurrence l'Ordre des ADMA. Cela évitera une disparité des règles d'éthique et déontologiques qui

leur seront imposées, et dont la teneur peut différer d'un ordre à un autre. S'il fallait que ces gestionnaires soient disséminés à tout vent, il deviendrait dès lors impossible d'imposer des standards dont la copropriété québécoise a cruellement besoin. Le RGCQ prône la saine gestion de cette formule d'habitation. Il est par conséquent crucial d'éviter le mélange des genres, pour ainsi créer une cohésion et un esprit de corps.

Rappelons que la question entourant la professionnalisation des gestionnaires a culminé, il y a quelque temps, lors du forum sur la copropriété, qui a eu lieu à Montréal le 11 mai 2012. Cet événement clôturait les Journées de consultation sur la copropriété, également présentées à Montréal ainsi qu'à Québec. Pendant ce forum, l'encadrement des gestionnaires de copropriétés a retenu l'attention. Au RGCQ, nous avons toujours cru qu'il fallait baliser leurs pratiques, question d'en faire de véritables professionnels capables d'assurer la bonne gouvernance des copropriétés québécoises. Cette professionnalisation permettra en outre d'éliminer les gestionnaires incompetents. Il reste maintenant au ministère de la Justice du Québec à trancher, à savoir s'ils doivent être regroupés ou non à une même bannière. J'ose espérer que la règle du gros bon sens aura préséance, pour qu'achoppe un débat improductif qui, à notre point de vue, met en lumière la convoitise et l'attentisme dont peut parfois faire preuve le genre humain.

Yves Joli-Cœur, avocat émérite
Secrétaire général du RGCQ



www.rgcq.org

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

Le RGCQ, en perpétuel développement, prend de plus en plus d'ampleur sur la scène de la copropriété. Il compte régulièrement de nouveaux membres et tient à souligner l'adhésion des entreprises suivantes :

AÉROMÉCANIQUE TURCOTTE
CLAUDE CHARRON, COURTIER IMMOBILIER
DOYLE RÉNOVATIONS
ECONET
FITZBACK SERVICES
FLAMMES CONCEPT
GESCO-CONSEIL
GEST-CONDOS
GESTION D'IMMEUBLES M.R.
GESTION IMHOTEP
GESTION IMMO QUÉBEC
GESTION IMMOBILIÈRE BROCCOLINI
GESTION KENNEDY
GESTION LÉO CHARBONNEAU
GESTION MONT-TREMBLANT
GESTIOR
GESTION R.BLOUIN
GROUPE IMMOBILIER CELICO
HENRI PROULX, ADM.A.
LECSOR
LOCATION D'OUTILS SIMPLEX
LUMINAIRES ET CIE
MARCELLE RICHARD, COURTIER IMMOBILIER
PAUL GRÉGOIRE, INGÉNIEUR
PROSPECT HABITATION
SERGE RONDEAU, COURTIER IMMOBILIER
SERVICES CONSEILS CALLIDE
TOITURES OMER BRAULT

Le RGCQ tient à saluer chacun de ses nouveaux membres corporatifs, qui s'ajoutent à une association solide et dynamique comportant plus de 800 membres actifs.

REMERCIEMENTS

Le RGCQ dispose d'une équipe chevronnée de collaborateurs qui ont à cœur la réalisation du Condoliaison. Leur travail passionné et méticuleux permet la production d'un magazine de qualité et d'un outil d'information complet pour les lecteurs. Le RGCQ tient à remercier particulièrement François G. Cellier et tous les auteurs des articles de ce magazine ainsi que mesdames Nathalie Racine et Hélène Joli-Cœur pour leur implication respective quant à la rédaction, la coordination et la révision des textes de cette édition.

Le présent *Condoliaison* a été imprimé à 12 000 exemplaires et est distribué à l'échelle provinciale (Montréal, Québec, Gatineau et Trois-Rivières).

COPROPRIÉTÉ ET COURTAGE IMMOBILIER

PAS FACILE DE VENDRE UN CONDO

Concept résidentiel collectif fort complexe qui nécessite des connaissances pointues, la copropriété divise s'accommode difficilement de transactions immobilières bâclées.

Par François G. Cellier

POUR VENDRE SES CONDOS en bonne et due forme, un courtier immobilier doit maîtriser les paramètres juridiques qui s'y rattachent, et procéder à de multiples vérifications diligentes. L'Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) en a pris bonne note, et a déployé, depuis quelque temps, des mesures visant à démystifier cette formule d'habitation. Rencontre avec son président et chef de la direction, Robert Nadeau.

UN RÔLE CLÉ

Les courtiers immobiliers sont positionnés en première ligne lors d'une transaction. Cet exercice crucial relève de la plus haute importance, car une vente peut s'avérer concluante ou déraiper complètement, auquel cas une cascade de retombées négatives pourrait mettre en cause la responsabilité d'un courtier, tout autant que celle d'un propriétaire vendeur. Les courtiers immobiliers sont parfaitement conscients de cette réalité, raison pour laquelle tous doivent maîtriser la « bête ». Il le faut, car cette formule d'habitation occupe désormais le haut du pavé dans le secteur résidentiel.

Le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier le confirme : bon nombre de réclamations au Québec sont liées aux copropriétés. « Une vente impliquant un condo est extrêmement complexe. Pour accomplir cette tâche correctement, un courtier immobilier doit être adéquatement formé et disposer des informations nécessaires, car il fait office de chef d'orchestre et de conseiller lors d'une transaction. Ce faisant, pendant le processus, il pourra exposer à l'acheteur et au propriétaire vendeur les problématiques rencontrées. À la lumière des informations obtenues, la décision d'acquérir ou non reviendra à l'acquéreur », lance Robert Nadeau, qui précise qu'un courtier immobilier n'est ni un notaire, ni un comptable, ni un inspecteur en bâtiment, et encore moins un évaluateur agréé.

PLUS DE MORDANT

Dans le domaine du courtage immobilier, la protection accrue du public a pris son véritable envol le 1^{er} mai 2010, date d'entrée en vigueur d'une seconde réforme législative touchant ce secteur d'activité. L'État québécois y confirmait dès lors un resserrement des règles. En outre, il remplaçait l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (ACAIQ) par l'OACIQ. Cette réforme visait, essentiellement, une adaptation du courtage immobilier aux réalités d'aujourd'hui, et une consolidation des pratiques de l'OACIQ. Le gouvernement du Québec accordait, entre autres, une reconnaissance légale du service d'assistance (litiges), lequel s'adresse aux consommateurs et aux courtiers immobiliers.

MODE D'EMPLOI EN COPROPRIÉTÉ

En matière de condos, le premier devoir d'un courtier immobilier consiste à lire les déclarations de copropriété. Elles sont disponibles au Bureau de la publicité des droits, pour la somme de un dollar chacune. Ces documents comportent trois volets, dont le règlement d'immeuble, qui renferme des informations capitales à transmettre à un éventuel acheteur. À titre d'exemple, si ce dernier possède un animal, il doit savoir ce qu'en dit le règlement, et ce, avant même de songer à acquérir l'appartement convoité. Dans certaines copropriétés, les animaux dits « nuisibles » sont interdits. Après avoir acquis une unité, plusieurs acheteurs ont été surpris de ne pouvoir garder un animal. Une autre situation souvent décriée touche les revêtements de sols durs, que bon nombre d'acheteurs d'unités existantes ont dû démanteler, en vertu d'un règlement n'acceptant que les tapis. Une telle situation ne se serait pas produite si les propriétaires vendeurs avaient eux-mêmes lu leur déclaration de copropriété.



Robert Nadeau, président
et chef de la direction de l'OACIQ

POUR DISTINGUER la copropriété divise et indivise des autres types de propriétés, l'OACIQ a créé, le 1^{er} juillet 2012, quatre nouveaux formulaires obligatoires spécifiques lors d'une transaction. Deux sont disponibles sous la rubrique *Contrats de courtage exclusif – Vente*, et deux autres concernent la catégorie appelée *Promesse d'achat*. L'annexe intitulée *Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires (DRCOP)* est également disponible. Elle est offerte aux consommateurs qui transigent avec un courtier immobilier. Cette annexe n'est pas obligatoire, mais elle est fortement recommandée.

Au chapitre des préventes, des inexactitudes surviennent, bien souvent, entre les plans initiaux des unités et les plans du bâtiment tel que construit. Cela se traduit notamment par des différences de « superficie habitable ». Les problématiques d'ordre cadastral sont également monnaie courante. Selon l'OACIQ, les courtiers sont confrontés à ces écueils dans plusieurs transactions.



Ils y auraient entre autres appris que leur immeuble proscrit les revêtements en bois, pour ne nommer que ceux-là, afin d'éviter les bruits excessifs qui pourraient déranger une collectivité de copropriétaires. Il arrive également qu'un nouvel acquéreur soit confronté à une cotisation spéciale. Les montants exigés peuvent être salés. « Dans la mesure du possible, un courtier immobilier doit prévenir tout acheteur de ce qui pourrait survenir après une vente », d'ajouter Robert Nadeau. Il protégera ainsi les parties qui y sont impliquées.

Les états financiers sont également indispensables, incluant l'information relative aux sommes accumulées dans le fonds de prévoyance, sans compter le registre d'une copropriété, les procès-verbaux des assemblées générales annuelles des trois dernières années, ainsi que les informations contenues dans le carnet d'entretien. À ce chapitre, l'OACIQ recommande la prudence aux éventuels acheteurs. En fait, les copropriétés qui sont dépourvues d'un plan de gestion d'actifs, incluant une étude du fonds de prévoyance et un carnet d'entretien, risquent de devenir problématiques à moyen et à long terme, car elles pourraient manquer de liquidités pour réparer, voire remplacer leurs parties communes arrivées à échéance. Par ailleurs, dans le cas où l'assurance d'un immeuble ne semble pas adéquate, tout courtier devrait sonner l'alarme. Petit bémol : certains syndicats de copropriétaires refusent de collaborer avec eux, en leur bloquant systématiquement l'accès aux informations qu'ils souhaitent obtenir. En pareille situation, le propriétaire vendeur devra aller les chercher lui-même. Ce refus peut indiquer qu'une copropriété est désorganisée, auquel cas, mieux vaut l'éviter et concentrer ses recherches ailleurs.

DES COLLOQUES BIEN PENSÉS

L'OACIQ a tenu deux colloques, les 7 et 13 novembre 2012 à Boucherville et à Québec, pour mieux outiller les courtiers immobiliers au regard de la copropriété. Parmi les sept conférenciers présents à ces deux événements, les quelque 600 personnes qui y ont participé ont pu entendre Jean Lambert, président de la Chambre des notaires du Québec, Réjean Touchette, technologue en architecture, ainsi que l'avocat émérite Yves Joli-Cœur, également secrétaire général du RGCQ. Ce dernier a répondu aux questions des courtiers, à la suite de la présentation d'une « vidéo enquête », laquelle a permis d'entendre plusieurs mises en situation pouvant être rencontrées en copropriété.

Côté formation continue portant sur les condos, l'OACIQ surveille la situation de près. Facultative pour l'instant, elle pourrait devenir obligatoire si la situation le commandait. À l'heure actuelle, l'OACIQ compte sur la discipline et le professionnalisme de ses titulaires de permis en cette matière. À venir jusqu'ici, une majorité d'entre eux répondent présents à l'appel de la copropriété, conscients des opportunités d'affaires croissantes qu'offre ce mode d'habitation. « Au final, la transparence lors d'une transaction immobilière profitera à l'acheteur, au propriétaire vendeur et au courtier lui-même », confirme Robert Nadeau. ■

Un courtier immobilier consciencieux saura protéger ses arrières en documentant ses ventes. Cela lui servira d'élément de preuve, advenant qu'un acheteur, voire un propriétaire vendeur reviennent éventuellement contre lui, même si le courtier a prodigué les conseils adéquats pendant une transaction. Il faut savoir qu'il n'y a aucun obstacle à une vente, à la condition que toutes les parties sachent précisément dans quoi elles « s'embarquent ».

COURTIER IMMOBILIER

FORMATION CONDO : UN NOUVEL OUTIL POUR LES COURTIERES IMMOBILIERS



La copropriété est devenue une réalité incontournable pour plus de 14 000 courtiers immobiliers québécois. Tous doivent ajuster le tir et s'assurer de connaître les multiples facettes de cette catégorie de propriété de plus en plus populaire.

PLUSIEURS OUTILS s'offrent aux courtiers immobiliers pour parfaire leurs connaissances, dont une formation de quatre jours offerte par la Fédération des Chambres immobilières du Québec (FCIQ). À ce jour, cette formation a été suivie par près de 200 courtiers immobiliers.

Le cours en question dure 28 heures et s'échelonne sur quatre jours, au terme desquels un examen est imposé. Tout est passé en revue et en détails, par exemple comment faire la distinction entre une copropriété divise et indivise, une partie commune, privative ou à usage restreint. L'importante question des copropriétés par phases est également abordée. Pendant la formation, l'accent sera entre autres mis sur l'un des devoirs capitaux d'un courtier immobilier, à savoir la lecture assidue des déclarations de copropriété, qui représentent le mode d'emploi d'un immeuble et de son syndicat. On y explorera également le contenu, qui comporte plusieurs volets à maîtriser coûte que coûte. À titre d'exemple, le règlement d'immeuble, qui peut comporter des amendements votés lors d'assemblées générales annuelles. Ces amendements ne sont pas notariés. Or, certains d'entre eux pourraient ne pas convenir à un éventuel acheteur.

QUI FAIT QUOI?

Pendant cette formation, les courtiers pénètrent au cœur d'une copropriété et y découvrent ses différents acteurs, soit le promoteur, le syndicat des copropriétaires, son conseil d'administration, l'assemblée des copropriétaires, le gestionnaire, les créanciers, l'assureur du syndicat et les locataires.

Ils se familiariseront ensuite avec le registre d'un syndicat, une autre pièce maîtresse avec laquelle les courtiers doivent composer dans leurs démarches, tant auprès d'acheteurs potentiels que de propriétaires vendeurs. Les informations clé d'une copropriété s'y trouvent, par exemple les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration, ainsi que ceux des assemblées générales annuelles des copropriétaires.

Les questions entourant le fonds de prévoyance sont bien évidemment abordées, ainsi que celles inhérentes aux charges communes et à l'assurance

L'un des éléments phare de cette formation, soit la transaction immobilière menée par un courtier, permettra à ce dernier de développer une connaissance approfondie de tous les rouages de ce type de transaction. Pendant cet exercice qui mènera ultimement à une transaction, il devra notamment s'assurer, avec doigté et rigueur, de la communication des informations utiles entre le propriétaire vendeur, l'acheteur et le syndicat. Parmi les vérifications diligentes qu'il aura à faire, un courtier devra s'assurer que la destination d'une partie privative est conforme à ce que l'acheteur désire. À titre d'exemple, si ce dernier est travailleur autonome, et qu'il reçoit des clients chez lui dans le cadre de ses fonctions, il ne pourra le faire si une déclaration de copropriété l'interdit.

du syndicat. Il est encore souvent véhiculé que les copropriétaires assurent eux-mêmes leurs parties privatives, alors que cette responsabilité incombe au syndicat de la copropriété. Par ailleurs, un immeuble sous-assuré pourrait mettre un acquéreur dans l'embarras, car ce dernier le dénoncera peut-être aux administrateurs, qui pourraient ignorer cet avis. S'il décidait d'aller au fond des choses pour corriger cette anomalie, il devrait alors tenter des recours juridiques pour faire respecter ses droits, ce qui commencerait bien mal son séjour au sein d'une collectivité de propriétaires. Un autre thème traité est la superficie réelle de l'appartement en copropriété divise. Bien souvent, des conflits naissent en raison d'une différence notable entre la superficie apparaissant au certificat de localisation et celle initialement annoncée par le promoteur.

Tous ces éléments et d'autres sujets sont approfondis, pour le bénéfice des courtiers et, par ricochet, de leur clientèle. ■

Qui sont les courtiers immobiliers Passionnés du Condo?



Grâce à leur participation à la formation de 28 heures dispensée par le cabinet de Grandpré Joli-Cœur, avocats et notaires, ils sont devenus des incontournables de la copropriété divise au Québec.

Le site Condolegal.com propose un répertoire unique et exclusif, accessible gratuitement par tous les internautes qui recherchent un courtier immobilier pour vendre ou acheter un condo au Québec. Ce répertoire donnera accès aux informations professionnelles de tous les courtiers ayant complété avec succès cette formation. Une carte géographique permettra de localiser les zones dans lesquelles le courtier immobilier est actif. Yves Joli-Cœur, avocat émérite, secrétaire général du RGCQ et associé principal du cabinet d'avocats et de notaires De Grandpré Joli-Cœur, donne cette formation destinée aux courtiers immobiliers. Les personnes intéressées à y participer doivent consulter le site Web de la Fédération des Chambres immobilières du Québec (FCIQ), section membres, à l'adresse électronique fcqi.ca. Une version anglaise est offerte par Pierre-G. Champagne, associé au cabinet De Grandpré Joli-Cœur. Pour de plus amples informations à cet effet, les personnes intéressées sont invitées à écrire à formation.condo@fcqi.ca.

Ce cours est accrédité par l'OACIQ.

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



REGARDEZ ...

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

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

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

1.800.561.6560

www.monassurancecondo.com



LE MINISTÈRE DE LA JUSTICE DU QUÉBEC REND PUBLIC LE RAPPORT DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ

LE RGCQ AU CŒUR DE LA RÉFORME DU DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ



LES TRAVAUX DU COMITÉ consultatif sur la copropriété donnaient suite aux travaux et au rapport du Groupe de travail sur la copropriété, tenus en 2010 et 2011. Ce Comité s'est penché sur les points du rapport du Groupe de travail qui méritaient approfondissement ou discussion, en sollicitant l'intervention du public, dans un premier temps, ainsi que des gestionnaires et des constructeurs de copropriété, et dans un second temps, des spécialistes appelés à intervenir dans les différentes étapes de la création et de la gestion des copropriétés.

Plus de cent personnes ont été entendues par le Comité consultatif, à Québec et à Montréal, en présence de tous ses membres, dont les co-présidents, M^e Christine Gagnon et M. François Des Rosiers, M^e Michel Paradis (représentant alors le Barreau du Québec) et M^e Yves Joli-Cœur (pour le RGCQ). Par la suite, lors du Forum tenu le 11 mai 2012 à Montréal, les participants ont discuté des principales questions soulevées par le Groupe de travail dans son rapport. Comme ce rapport est volumineux (plus de 80 pages), il n'est évidemment pas possible de reprendre ici toutes ses conclusions et recommandations. Il importe toutefois d'en souligner les faits saillants :

L'importance, lors de la construction des immeubles en copropriété, de la **surveillance des travaux** par un architecte, le Comité suggérant toutefois que tout texte de loi prévoyant cette obligation détermine les types de chantier visés par cette mesure;

La préparation de **documents et de brochures d'information vulgarisant** les règles de la vie en copropriété, disponibles gratuitement et facilement pour le public, réalisés en collaboration avec le gouvernement, le Barreau du Québec, la Chambre des notaires du Québec et possiblement d'autres ordres professionnels;

Le rappel de la nécessité d'**encadrer la profession de gestionnaire** de copropriété par un ordre professionnel, avec des règles obligatoires relatives, entre autres, aux obligations déontologiques, à l'assurance-responsabilité, aux comptes en fiducie et à un fonds d'indemnisation (une préoccupation majeure du RGCQ!);

L'obligation du promoteur de préparer et de fournir un **cahier d'entretien** de l'immeuble, accessible aux copropriétaires, dont la mise à jour relèvera par la suite du syndicat de copropriétaires;

Le fort rappel de la nécessité pour les syndicats de disposer d'un **fonds de prévoyance** permettant de parer, à moyen et à long terme, aux réparations majeures et au remplacement des parties communes, dont la quotité doit être établie par une étude préparée par un professionnel; en attendant ou à défaut d'étude, le fonds doit être alimenté d'une somme annuelle équivalente à 0,5 % de la valeur de reconstruction à neuf du bâtiment de la copropriété;

La promotion de la **médiation** pour régler les conflits en copropriété et la possible attribution à un **tribunal spécialisé** de la juridiction de régler les litiges dans ce domaine;

La préoccupation que tous devraient avoir pour les **copropriétés en difficulté** incapables de fonctionner selon les règles, en raison de vices de construction majeurs, d'insuffisance de fonds de prévoyance, de négligence de gestion, de conflits personnels, déplorées notamment par le RGCQ;

Notre survol n'est pas exhaustif et nous invitons toutes les personnes intéressées à la vie en copropriété à prendre connaissance des détails du rapport sur le site internet du RGCQ (rgcq.org).

Les membres du Comité consultatif se sont également préoccupés de l'impact économique des réformes proposées, concluant à une générale viabilité économique des mesures envisagées.

Tout compte fait, le RGCQ ne peut que saluer le sens démocratique du Comité, qui a eu à cœur de s'assurer qu'une réforme du droit de la copropriété rencontre les préoccupations des citoyens, des gens vivant déjà en copropriété et des professionnels œuvrant dans ce domaine. Il ne reste qu'à espérer la mise en place des principales mesures de cette réforme dans un délai rapproché. ■

Déclaration ministérielle

Dans une déclaration rendue publique aux termes d'un communiqué de presse du Ministère de la Justice, le ministre de la Justice du Québec et Procureur général, Bertrand St-Arnaud, a commenté le rapport du comité consultatif. Ce dernier a déclaré : « Je salue la contribution admirable de ce comité consultatif formé d'experts des milieux juridique, économique et municipal. Leur travail nous a permis de constater, hors de tout doute, que les citoyens et les acteurs du domaine de la copropriété tenaient à faire entendre leur voix et à faire partie de la solution ».

« Je m'engage à faire amorcer rapidement les travaux requis pour évaluer la portée juridique et financière de ces recommandations, afin de déterminer lesquelles pourront être mises de l'avant. Je crois qu'il faut prendre le temps de bien faire les choses pour corriger les lacunes de façon durable et pour préparer l'avenir. C'est une question de respect envers nos concitoyens, pour qui l'achat d'une copropriété constitue souvent l'achat d'une vie, et envers les organismes et les représentants de l'industrie de la copropriété soucieux d'améliorer les façons de faire. »

Condoliation demandera une entrevue au ministre St-Arnaud ainsi qu'aux divers chefs des partis d'opposition pour connaître leurs intentions quant à la mise en application des conclusions de ce rapport.

La rédaction salue cet engagement et réitère qu'il faut agir vite et bien, pour le mieux-être collectif des copropriétaires.

FORMATION EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ

OFFERTE À L'ÉCOLE D'ÉDUCATION PERMANENTE DE L'UNIVERSITÉ MCGILL

EN PARTENARIAT AVEC L'ORDRE DES ADMA : UN VÉRITABLE SUCCÈS!

LES BESOINS, les enjeux, la complexité et les risques dans le domaine de la gestion de copropriétés exigent des professionnels qualifiés qui peuvent gérer efficacement les divers aspects liés à la gestion d'une copropriété. Pour relever le défi de la compétence, le nouveau programme de formation, offert en français et en anglais, à l'École d'éducation permanente de l'Université McGill remplit parfaitement cette mission.

Les participants de la première cohorte n'ont eu que des éloges pour la qualité du premier module Gestion juridique de la copropriété, dispensé par M^e Yves Joli-Cœur, avocat émérite, associé principal chez De Grandpré Joli-Cœur.

Rappelons que le développement de la copropriété s'est accru de manière importante au Québec au cours de la dernière décennie et continuera de croître. Suivre une formation pointue en gestion de copropriété permet aux professionnels non seulement d'accroître leur valeur sur le marché, mais aussi d'acquérir des compétences permettant de mieux répondre à la demande croissante pour les administrateurs agréés, reconnus comme étant des gestionnaires professionnels. Ces gestionnaires seront mieux outillés pour exécuter le mandat confié par les syndicats de copropriété.

Le programme de formation en gestion de copropriété est offert en français et en anglais et comprend 4 modules de 30 heures en classe et 10 heures de lecture supplémentaire :

1. Gestion juridique de la copropriété

Ce module explore tous les aspects du cadre juridique régissant la copropriété au Québec ainsi que la gouvernance qui en découle. L'étudiant sera en mesure de comprendre les particularités d'une déclaration de copropriété, la législation applicable, les règles particulières ainsi que les règles de conduite professionnelle et éthique.

2. Gestion financière de la copropriété au Québec

Ce module permet d'acquérir les connaissances et compétences nécessaires à la gestion de tous les aspects financiers d'une copropriété notamment ceux relatifs aux responsabilités du gestionnaire de l'immeuble en matière de budgétisation, de préparation des états financiers, de développement du fonds de prévoyance, de planification du flux de trésorerie, de comptabilité en fidécommis et de préparation pour les activités d'audit externe et d'investissements. La connaissance pratique d'Excel est requise.



McGill

School of

Continuing Studies

École

d'éducation permanente

3. Gestion du bâtiment et entretien technique de la copropriété

Ce module présente un aperçu des différentes structures d'une copropriété, ainsi que les bonnes pratiques d'entretien. L'étudiant pourra acquérir des connaissances pratiques concernant la gestion technique du bâtiment en termes de prévention, d'entretien et de réparation. Ce module couvre également la résolution de problèmes et la façon efficace de communiquer les solutions, quoi faire en cas de situation d'urgence et comment gérer des projets impliquant des entrepreneurs.

4. Gestion de la vie quotidienne d'une copropriété

Ce module permet d'acquérir les connaissances et compétences nécessaires à la gestion efficace des opérations au jour le jour, y compris le développement de politiques et procédures internes, la tenue des registres de la copropriété, la gestion de contrats, l'organisation des réunions et la préparation de documents divers. L'étudiant apprend à communiquer efficacement avec les intervenants internes et externes et à résoudre les conflits. ■

Pour de plus amples informations quant à la durée, les dates, le lieu et les frais de cours, ou pour procéder à votre inscription :

1) visitez le site de l'École d'éducation permanente de l'Université McGill :

<http://www.mcgill.ca/conted/fr/prodep/gestioncopropriete>

École d'éducation permanente

688, rue Sherbrooke Ouest, 11^e étage, Montréal, Québec, H3A 3R1

Téléphone : 514-398-5454 Courriel : pd.conted@mcgill.ca

2) communiquez avec Josée Trudel, MBA, Adm.A.,

Téléphone : (514) 499-0880 poste 222

Courriel : jtrudel@adma.qc.ca

L'Ordre des administrateurs agréés du Québec prône un meilleur encadrement de la gestion de copropriétés, notamment par la professionnalisation de la fonction de gestionnaire de copropriété. Pour en savoir plus, visitez le site Internet au www.adma.qc.ca

L'Ordre des ADMA sera présent au Salon Habitat Ville & Banlieue, Pavillon Condo.

Visitez-nous au kiosque C-48.

QUE VIENT FAIRE LA MICROBIOLOGIE DANS LES PISCINES ET LES BAINS TOURBILLONS ?



Depuis le 1^{er} janvier 2007, le Ministère du développement durable a établi des normes pour la qualité de l'eau des piscines et bains tourbillons. Pour les bassins intérieurs, un prélèvement doit être fait aux 4 semaines et les bassins extérieurs aux 2 semaines.

Voici le Règlement Q2 R18.1 art. 2 : Le présent règlement s'applique aux piscines et autres bassins artificiels qui sont accessibles au public en général ou à un groupe restreint du public tels que ceux de l'État, des municipalités, des établissements d'enseignement, des organismes sans but lucratif, de ceux destinés aux usagers des établissements touristiques, des centres sportifs ou des parcs aquatiques.

Il s'applique également aux piscines et autres bassins artificiels privés qui sont accessibles exclusivement aux résidents d'immeubles ou de parcs de maisons mobiles, ainsi que leurs invités.

Le règlement comprend 33 articles importants et établit clairement les normes à respecter pour les propriétaires en termes de normes microbiologiques et physico-chimiques (ex. : chlore libre, chlore total, chloramines, pH, dureté et turbidité.)

En 2006, Odyssee Aquatique s'est impliquée comme consultant avec le Ministère et quelques spécialistes du milieu dans la mise en place de cette réglementation. Depuis 2007, Odyssee Aquatique s'est associée à un laboratoire accrédité et offre à tous ses clients un service clé en main pour le prélèvement de l'eau et tous les résultats de ces analyses sont transmis dans un délai de 72 heures. Afin d'aider nos clients à garder une eau impeccable, nous offrons un service de formation pour les employés attirés aux bassins, un service d'entretien, de rénovation des installations aquatiques, peinture, ouverture et fermeture, etc.

Nous profitons de l'occasion pour vous inviter à venir nous rencontrer dans nos nouveaux locaux organisés pour vous faire toutes les démonstrations nécessaires pour vos besoins (système au sel, filtre, lumière DEL, équipements de sécurité, etc.)

Dans notre prochain article, nous vous informerons de la provenance des différents types de bactéries qui peuvent être présentes dans les piscines et les bains tourbillons. ■



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

SOLUTION CONDO .com

SolutionCondo c'est :

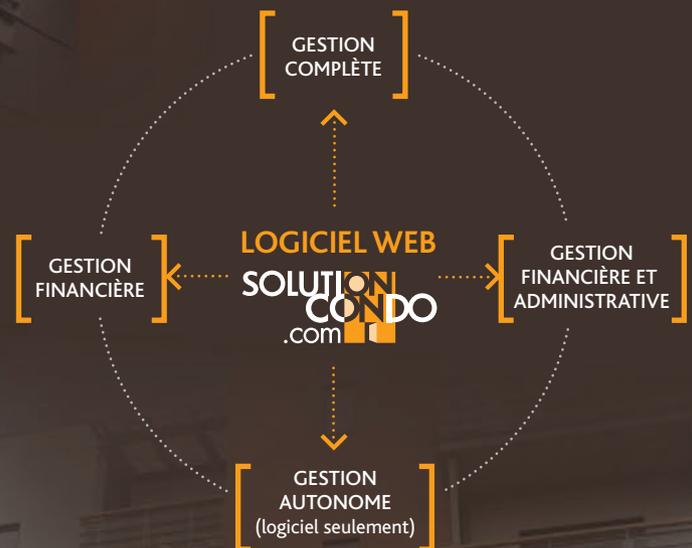
Un logiciel web **exclusif**
dédié à la copropriété

Une équipe de
15 professionnels
de la gestion

Des experts cumulant plus
de **100 ans d'expérience**
en opération d'immeubles

Plusieurs milliers d'unités
de condos sous gestion

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

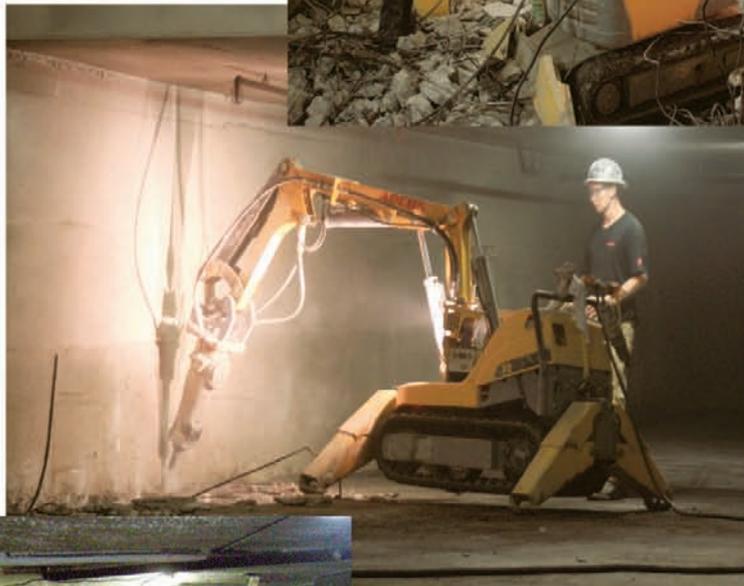


**La solution pour la gestion
de votre copropriété**

 **SolutionCondo.com**
514 935-6999

Aecon

bâtissons ce qui compte



www.aeconquebec.com

License RBQ : 8357-1695-57 ISO 9001:2000

Groupe Aecon Québec Ltée

1100 Boul. Marie-Victorin, Local 38a

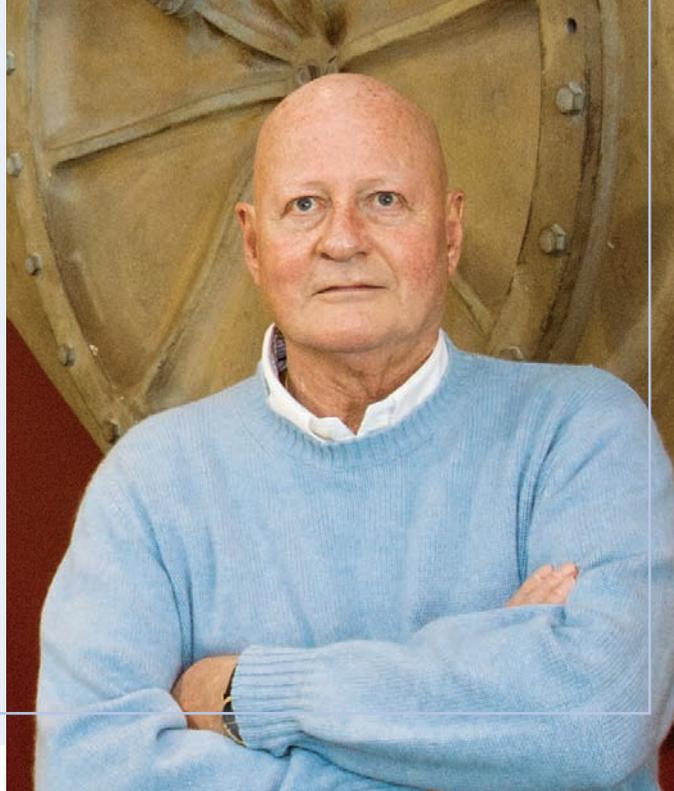
Longueuil, (Québec) J4G 2H9

Téléphone 450.651.0300 Télécopieur 514.651.0107

PARISLOFTS DU PLATEAU

LES AVENTURES D'UN GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉ

Par François G. Cellier



Claude Charbonneau

Claude Charbonneau est un perfectionniste. Gestionnaire de la copropriété Les Parislofts du Plateau depuis 2005, année de sa livraison, il a parfois navigué en eaux troubles, mais a su s'ajuster pour satisfaire la collectivité qu'il dessert. Au final, il a réalisé qu'outre son mandat lié à la conservation de l'immeuble, axé sur une attitude proactive et préventive, un gestionnaire de copropriété doit en améliorer la « condition » et la « valeur marchande ».

PREMIERS ÉCUEILS À SURMONTER

Claude Charbonneau, qui est sur le point de devenir membre de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec (Ordre des ADMA), a longtemps évolué dans d'autres domaines que la gestion immobilière. En prenant cette copropriété en charge, il a posé un premier geste, soit commander une inspection des parties communes. Cet exercice a permis la correction de plusieurs défauts recensés.

À titre d'exemple, les murs extérieurs ne pouvaient s'égoutter, en raison de chantepleurs qui se sont bouchées pendant les travaux de construction. En outre, il y avait surchauffé du filage électrique, dû à son compactage abusif dans certaines conduites. Il a fallu aménager des conduites supplémentaires pour ventiler le tout. Parmi d'autres problématiques mises au jour, les inspecteurs ont découvert que des vis avaient été fixées à même les tuyaux de plomberie, et que des linteaux de fenêtres et de terrasses comportaient des pentes négatives. Malgré tout, cette copropriété a été somme toute bien construite.

Être membre d'un Ordre professionnel assure, bien souvent, un niveau de compétences supérieur à la moyenne. Quand il oeuvrait dans le domaine de l'alimentation, comme vice-président chez Steinberg, Metro Richelieu et Olymel/Flamingo, Claude Charbonneau se référait à la norme HASSP (Analyser les dangers et en maîtriser les points critiques). Cette approche est adoptée par l'Agence canadienne du contrôle des aliments. Elle est également intégrée aux différents règlements des autorités européennes. « Il faudrait développer une norme semblable dans l'ensemble des copropriétés québécoises, car elle incite à la prévention, contrairement au mode action-réaction préconisé la plupart du temps. Gérer, ce n'est pas ça », affirme Claude Charbonneau.

Inspiré par la norme HASSP, ce gestionnaire a pu identifier les situations à risque aux Parislofts du Plateau, pour pouvoir ainsi les corriger ou les prévenir. À titre d'exemple, les dégâts d'eau, qui représentent une « hantise » permanente

pour les administrateurs et gestionnaires d'immeubles, ont fait l'objet d'une attention particulière. Tous les six ans, il a été décidé de procéder à une vérification minutieuse des appareils utilisant l'eau, et ce, dans tous les appartements. Cela implique, notamment, une vérification d'étanchéité des robinets, des climatiseurs et des humidificateurs, sans compter les drains de balcons.

EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET GESTION DES DÉCHETS

En 2006, les dépenses d'énergie dans le bâtiment étaient prohibitives. Les frais annuels d'électricité s'élevaient à 54 000 \$, ceux associés au gaz, à 85 000 \$. L'an dernier, ces coûts ont respectivement chuté à 31 000 \$ et 30 000 \$. Côté gestion des déchets, les sommes d'argent annuelles allouées à leur collecte avoisinaient naguère les 15 000 \$. Ces mêmes dépenses sont nulles depuis les trois dernières années, grâce à des démarches fructueuses qui se sont échelonnées sur une période d'un an. « Au début, la Ville de Montréal n'était pas équipée pour ramasser nos bacs à déchets. Elle l'est maintenant », souligne Claude Charbonneau.

Somme toute, la gestion d'une copropriété est ingrate à plusieurs égards. Les critiques sont fréquentes et les félicitations, rares. Personnaliser la gestion d'une copropriété prend du temps. « Au final, je m'impose des limites, car il y aurait toujours plus et mieux à faire », d'ajouter Claude Charbonneau. Son travail nécessite une vigilance de tous les instants, ainsi qu'un dosage savant d'interventions parfois impopulaires, pour ne pas se mettre à dos une majorité de copropriétaires. ■

LES PARISLOFTS DU PLATEAU EN BREF

Coût de construction : 30 millions \$
Année de livraison : 2005
Nombre d'étages : 6
Nombre d'appartements : 86
Nombre d'espaces de stationnement : 87
Destination : résidentielle et commerciale

Pavillon Condo

PRÉSENTÉ PAR LE



SALON HABITAT VILLE & BANLIEUE
DU 31 JANVIER AU 3 FÉVRIER 2013
AU STADE OLYMPIQUE DE MONTRÉAL



LE HAUT DU PAVÉ POUR LA COPROPRIÉTÉ

La copropriété québécoise occupe une place grandissante dans l'univers social québécois. Pour tout dire, elle retient l'attention à plus d'un titre depuis quelques années. Normal, car cette formule d'habitation est devenue un phénomène en soi.

LA DENSIFICATION ACCÉLÉRÉE de la population d'une ville comme Montréal en fournit un bel exemple. Amorcée depuis plusieurs années déjà, elle découle, principalement, d'une construction de condos à grande échelle. Les banlieusards retraités et les premiers acheteurs sans enfants, qui souhaitent être propriétaires et demeurer près des services et du travail, y trouvent leur compte. Cette « condomanie » attire en outre des investisseurs étrangers, grâce à des unités dont le prix est abordable en comparaison d'autres villes internationales. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), ils sont peu nombreux au Québec à l'heure actuelle. N'empêche, ceux qui investissent en copropriété chez nous se voient rassurés par un contexte économique stable, au plus fort d'une crise qui sévit en Europe, et qui n'en finit plus de se résorber aux États-Unis. Pour tout dire, la folie des condos a transformé la métropole en véritable chantier d'habitations résidentielles, où les immeubles en hauteur destinés aux condos règneront en maître dans quelques décennies.

EN PLEIN BOOM IMMOBILIER

Depuis l'Expo 67, jamais il n'y a eu autant de grues dans le ciel montréalais qu'actuellement. Pas étonnant que dans l'île, une transaction immobilière sur deux touche la copropriété. Les condos envahissent non seulement la plus grande cité du Québec, ils gagnent aussi du terrain ailleurs en province. Québec, l'Outaouais et la Mauricie, pour ne citer que ces régions, n'échappent pas à la déferlante appelée copropriété. Selon l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), quelque 22 % des transactions immobilières annuelles au Québec impliquent des condos. Ce marché représente un chiffre d'affaires estimé à 4 milliards \$ chaque année. Des organismes comme le fonds immobilier de solidarité FTQ en font leurs choux gras. Ce portefeuille capitalise notamment sur les retombées favorables associées à ce mode d'habitation, qui lui permet d'obtenir d'excellents rendements en vertu d'investissements judicieux.



De leur côté, les promoteurs s'emballent aussi pour la copropriété, et ne semblent pas être effrayés outre mesure par une surchauffe appréhendée des condos neufs.

Cette effervescence s'accompagne d'un nombre accru d'adeptes qui ne jurent que par les condos, lesquels coûtent moins cher qu'une maison unifamiliale, et permettent un accès à la propriété autrefois inespéré pour bon nombre d'individus. Dans ce contexte, il importe, plus que jamais, d'informer la population des tenants et aboutissants d'un concept résidentiel collectif fort complexe. Spécialement sur le plan juridique. Raison pour laquelle le RGCQ, qui figurera parmi les exposants vedettes du Salon Habitat Ville & Banlieue édition 2013 (31 janvier au 3 février), se félicite d'être associé à cet événement pour une troisième année d'affilée. Réunis sous la bannière du Pavillon Condo, chapeauté par le RGCQ, plusieurs experts mettront à nouveau l'emphase sur l'information et l'éducation. En voie de devenir l'une des locomotives du Salon, le Pavillon Condo contribue déjà à maintenir une certaine affluence depuis 2009, année au cours de laquelle cet événement a été créé.



Le RGCQ, qui figurera parmi les exposants vedettes du Salon Habitat Ville & Banlieue édition 2013 (31 janvier au 3 février), se félicite d'être associé à cet événement pour une troisième année d'affilée.

CONFÉRENCES ET CONSULTATIONS JURIDIQUES GRATUITES

Au cours des deux dernières années, des milliers de visiteurs se sont rendus au Pavillon Condo pour diverses raisons. Cette année encore, ils pourront assister à des conférences qui aborderont plusieurs sujets liés à la copropriété, dont l'importance d'un courtier immobilier en condo. Cette conférence traitera de son rôle crucial lors d'une transaction immobilière, qui consiste à permettre à tout acquéreur un achat éclairé. Les courtiers immobiliers doivent également interagir auprès des vendeurs d'unités, qui ont certes des droits, mais également des devoirs et responsabilités. L'Organisme d'autoréglementation sur le courtage immobilier (OACIQ) intervient, depuis quelque temps, en donnant des formations sur la copropriété à ses titulaires de permis. D'autres thématiques comme, par exemple, L'informatique au service de la copropriété et Comment vendre son condo, susciteront également l'intérêt des visiteurs. Et comme à l'habitude, tous

pourront consulter gratuitement des avocats et des notaires, et ce, pendant une durée de vingt minutes par consultation.

Le Pavillon Condo sera également animé par une quarantaine d'exposants, dont Condolegal.com, la maison d'édition juridique Wilson & Lafleur, G.A.P. Immeubles, Samcon et SOS Condo, qui fait un retour cette année. Deux gestionnaires de copropriétés assureront une veille permanente à ce stand. En outre, des experts en bâtiment, des entreprises spécialisées en entretien, des fournisseurs d'équipements et de services prendront part à l'événement. Cette année, les constructeurs et promoteurs de copropriétés côtoieront les intervenants du Pavillon Condo, pour créer une dynamique et une interactivité accrues. Toutes ces attractions feront en sorte d'attirer une clientèle en provenance d'horizons multiples. Elle convergera à une même enseigne pour optimiser ses connaissances sur ce mode d'habitation, lequel est résolument voué à un bel avenir. ■

Yves Joli-Cœur, avocat émérite et secrétaire du RGCQ, estime que la copropriété québécoise a franchi une étape cruciale. En ce sens, le Pavillon Condo aura plus que jamais sa raison d'être au cours des prochaines années. Les Journées de consultation publique sur la copropriété ainsi que le Forum sur la copropriété, présentés au printemps dernier à Montréal et à Québec, ont ravivé moult questionnements quant au fonctionnement de ce mode d'habitation. Ces événements ont mis en exergue les problématiques auxquelles il est confronté, et qu'il faudra bien solutionner avant longtemps.

LES CONFÉRENCES DU PAVILLON CONDO

JEUDI 31 JANVIER 2013

- 13:30 Nouveautés dans la vente de condo**
Nouveaux formulaires de l'OACIQ, nouvelles tendances
- 14:20 La location en condo**
Informations sur les droits et obligations du syndicat et du copropriétaire en regard de la location
- 15:15 Condo sur plans et dates de livraison: que faire?**
Acheter sur plan, obligations contractuelles, droits et recours, gestes à poser
- 16:00 Copropriété par phases : qui paie quoi?**
Frais de condo dans les syndicats initial, concomitant, horizontal, vertical...
- 17:00 McGill et sa formation en gestion de copropriété**
Condo : nouvelle formation pointue pour les gestionnaires de copropriété
- 17:45 Tout sur l'indivision, tout!**
Tout savoir sur le concept de l'indivision et comment mieux l'organiser
- 18:30 Frais de condo annoncés dans un condo neuf**
Budget prévisionnel, frais de condo à payer avant la 1^{ère} assemblée : attention!

VENREDI 1^{er} FÉVRIER 2013

- 11:00 Pourquoi vendre son condo avec un courtier immobilier?**
Les atouts d'avoir un courtier avec soi lors de l'achat ou la vente de votre condo
- 11:45 Le recouvrement des charges de copropriété**
Qu'est ce qu'une charge commune et quels sont les recours du syndicat pour recouvrer ces charges?
- 12:40 La déclaration de copropriété, votre alliée**
Clauses intéressantes à avoir dans votre déclaration de copropriété pour mieux gérer
- 13:30 Le calcul des indemnités d'assurance**
Indemnisation des sinistres par les assureurs, explications de la règle proportionnelle
- 14:20 Les impacts de la Loi 122 en copropriété**
Quelles sont les obligations et responsabilités des administrateurs ?
- 15:15 Pourquoi engager un gestionnaire professionnel?**
L'importance de transiger avec un gestionnaire qualifié et bien formé
- 16:00 L'ABC de l'administrateur de condo : comment bien faire!**
Fonctionnement du conseil d'administration: quorum, vote, résolution écrite, décision...
- 17:00 Vices de construction : est-il trop tard?**
Délais et prescription pour dénoncer un vice et agir contre son responsable
- 17:45 Le Cégep de Saint-Laurent et sa nouvelle formation en copropriété**
Condo : les nouvelles formations proposées par le Cégep de Saint-Laurent
- 18:30 Comment trouver un courtier d'assurances condo?**
L'importance de transiger via un courtier qui connaît les spécificités du condo

SAMEDI 2 FÉVRIER 2013

- 11:00 Les impacts de la Loi 122 en copropriété**
Quelles sont les obligations et responsabilités des administrateurs?
- 11:45 Cotisation spéciale et gros travaux**
Processus de soumission des entrepreneurs, de cotisation et perception des sommes
- 12:40 Pourquoi payer des frais de condo?**
Perception de charges communes : tout sur le processus que le syndicat doit engager
- 13:30 L'évaluation de la valeur à neuf de l'immeuble**
Tout sur les raisons pour lesquelles il est requis de recourir à une telle évaluation
- 14:20 Condo sur plans et dates de livraison: que faire?**
Acheter sur plan, obligations contractuelles, droits et recours, gestes à poser
- 15:15 Pourquoi vendre son condo avec un courtier immobilier?**
Les atouts d'avoir un courtier avec soi lors de l'achat ou la vente de votre condo
- 16:00 Bruit et normes d'insonorisation en condo**
Musique, talons, toilettes : découvrez les solutions possibles pour vaincre le bruit!
- 17:00 Comment devenir un bon administrateur de condo?**
Tout sur les obligations inhérentes au poste, et le fonctionnement d'un CA
- 18:00 Administrateurs de condo, maîtrisez le Registre foncier!**
Présentation dynamique de consultation du Registre foncier

DIMANCHE 3 FÉVRIER 2013

- 11:45 La valeur assurable de l'immeuble**
Importance de connaître la valeur assurable afin d'éviter les mauvaises surprises
- 12:40 La déclaration de copropriété, votre alliée**
Clauses intéressantes à avoir dans votre déclaration de copropriété pour mieux gérer
- 13:30 Cotisation spéciale et gros travaux**
Processus de soumission des entrepreneurs, de cotisation et perception des sommes
- 14:20 Bruit et normes d'insonorisation en condo**
Musique, talons, toilettes : découvrez les solutions possibles pour vaincre le bruit!
- 15:15 Être administrateur de condo**
Tout sur les obligations inhérentes au poste, et la couverture d'assurance

HORAIRE DU SALON

Jeudi 31 janvier 12 h à 21 h
Vendredi 1^{er} février 10 h à 21 h
Samedi 2 février 10 h à 21 h
Dimanche 3 février 10 h à 17 h

Comment s'y rendre



Coûts d'admission visiteurs

Adultes : 15 \$

Étudiants et aînés : 12 \$

Enfants (6 à 12 ans) : 6 \$

Enfants (5 ans et -) : gratuit

Renseignements :

www.pavilloncondo.com

INSCRIVEZ-VOUS AUX CONSULTATIONS JURIDIQUES SANS FRAIS

Avocats et notaires seront à la disposition des visiteurs du Salon pendant une période de 20 minutes sans frais par consultation.

Inscription préalable requise, deux méthodes :

Avant le 31 janvier 2013 : Par courriel : h.joli-cœur@djclegal.com

Lors du Salon, du 31 janvier au 3 février 2013 :

Présentez-vous sur place au kiosque Condolegal.com pour compléter votre inscription.



Le Chiffon Doré
Entretien Intérieur/Extérieur
de Copropriétés

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

Entretien Résidentiel
& Commercial Disponible

David Ménassé
Président

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

Une équipe de professionnels à votre écoute et à votre service

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

COSSETTE & TOUCHETTE

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

5911 Boul. Lasalle
Verdun (Québec), H4H 1P6
T 514-519-1573 F 514-768-8141
info@cossettetouchette.com
www.cossettetouchette.com

G.A.P.I. IMMEUBLES INC.

Gestion, Architecture, Planification et
Inspection des immeubles

Georges Fallah, Architecte
Expert
en Enveloppe du Bâtiment

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

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

GENREP LTD. LTÉE
SOLUTIONS DE QUALITÉ

Denis Gougeon
Directeur de Succursale
dgougeon@genrep.com

912 Rue Berlier,
Laval, QC H7L 4K5
T. 450-901-0131
F. 450-901-0143
M. 514-473-7925
... your **POWER** Connection

THÉÂTRE DU RIDEAU VERT

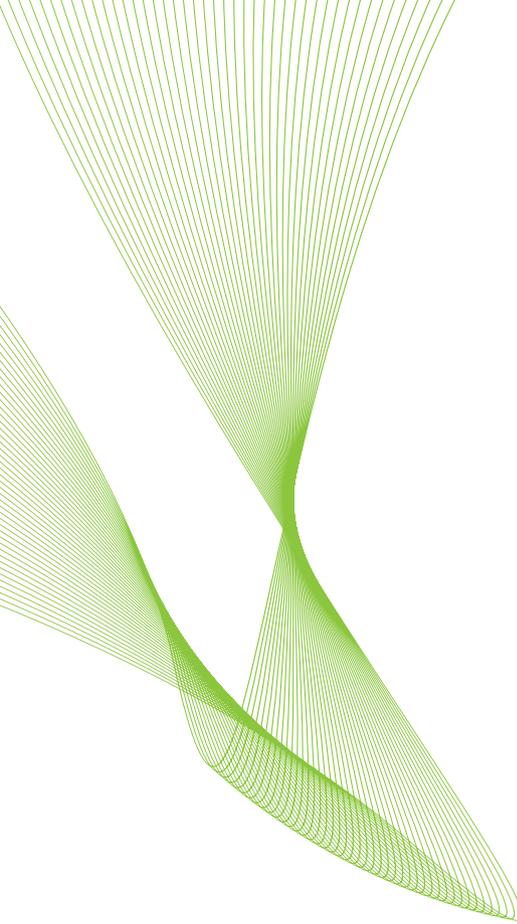
AIR LIQUIDE
présente

**Marius
et Fanny**

du 29 janvier
au 23 février 2013

514 844.1793 - rideauvert.qc.ca

QUÉBECOR



Nous sommes les
experts en matière
d'assurance de
copropriété.

Profitez des meilleures
protections et de nos
conseils avisés.

CONTACTEZ-NOUS!

 1-888-833-7986

 toutsurmoncondo.com

Dale
Parizeau
Morris
Mackenzie



CABINET DE SERVICES FINANCIERS



Association
des Responsables
de Copropriété (ARC)

Le bilan d'un quart de siècle

Par François G. Cellier

L'ANNÉE 2012 aura été celle de l'Association des Responsables de Copropriété (ARC), qui célébrait 25 ans d'existence consacrés à ce mode d'habitation en France. Pour marquer un premier quart de siècle d'engagement indéfectible à son mieux-être, elle fut l'hôte du colloque franco-québécois sur la copropriété. L'événement avait lieu le 17 octobre dernier, à la mairie du IV^e arrondissement de Paris. Plusieurs intervenants sont venus y présenter des idées et concepts, lesquels ont gravité autour d'une thématique intitulée *La copropriété dans 25 ans*.

L'heure était aux bilans pendant ce colloque, tantôt heureux, tantôt moins glorieux, à commencer par l'épineuse question des syndicats de copropriété. Ces derniers, qui sont l'équivalent des gestionnaires de copropriétés au Québec, ont les coudées un peu trop franches au goût de l'ARC, ce qui les rendraient tout puissants et



La délégation québécoise était à l'honneur lors du colloque franco-québécois sur la copropriété, présenté le 17 octobre dernier à Paris. De gauche à droite, en commençant par le bas, se trouvent Fernand Champavier, président de l'ARC, Félix Côté, directeur Europe chez Planifika, Hélène Gignac, vice-présidente du Faubourg Boisbriand, Yves Joli-Cœur, avocat émérite et secrétaire du RGCQ, Elias Farhat, directeur des opérations et des appareils sous pression à la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), André Delage, président du RGCQ-Provincial, Estelle Baron, chargée de mission dans les copropriétés en difficulté françaises, Marie-Lise Tassius, soutien occasionnel à l'ARC, Sylvaine Le Garrec, sociologue, chargée de recherche Énergie de l'ARC, Claude Pouey, consultant de l'ARC, Clément Lucas, avocat au cabinet d'avocats et de notaires De Grandpré Joli-Cœur, Bruno Dhont, directeur général de l'ARC, Jan Towarnicki, administrateur agréé (Adm.A.) et gestionnaire des Verrières sur le fleuve à l'Île-des-Sœurs, et François G. Cellier, journaliste à la revue Condoliation.

omnipotents. Les associations professionnelles de syndicats « résistent à toute amélioration » en ce qui a trait à leurs pratiques, et jouissent de « l'oreille attentive et complaisante des pouvoirs publics », affirme l'ARC. À contrario, le Québec s'aligne vers un encadrement plus strict des gestionnaires de copropriétés, qui pourraient se voir imposer, sous peu, l'adhésion à un ordre professionnel pour être en règle. Cette professionnalisation des gestionnaires de copropriété a été traitée lors du colloque, ainsi qu'à l'occasion du forum sur la copropriété, qui s'est tenu le 11 mai 2012 à Montréal.

Autre défi qui attend l'ARC au cours des prochaines années : le fonds travaux obligatoires (fonds de prévoyance), qui n'est justement pas obligatoire en France. Laisse à la discrétion des conseils syndicaux, qui décident une fois l'an s'il faut en créer un ou non, son absence peut entraîner la crise financière au sein d'une copropriété, ce qui s'est déjà vu au Québec à plusieurs reprises. Néanmoins, chez nous, en vertu des articles 1071 et 1072 du *Code civil du Québec*, ce fonds fait force de loi, ce que n'a pas manqué de souligner l'ARC. Mieux encore, il pourrait être assorti, d'ici peu, d'une étude menée par un

professionnel compétent en la matière. Cet exercice aurait lieu pendant les trois années suivant la publication d'une déclaration de copropriété, afin d'établir le juste pourcentage à cotiser à ce fonds, qui pourrait être supérieur au plancher de 5 % actuellement en vigueur. Cette question a également été mise en exergue lors du forum sur la copropriété.

L'autre côté de la médaille

Si l'ARC a identifié une série d'anicroches auxquelles il faudra s'attaquer au cours des 25 prochaines années, elle n'en a pas moins relaté ses bons coups depuis sa création. À titre d'exemple, une évolution tangible en faveur des droits collectifs des copropriétaires, qui étaient naguère confrontés à des droits individuels parfois trop importants. L'une des difficultés associées à la Loi de 1965, qui a établi le statut de la copropriété des immeubles bâtis en territoire français, consistait à faire voter des travaux indispensables nécessitant une double majorité. Il fut une époque où, même absent d'une assemblée générale, un copropriétaire non représenté par une tierce personne pouvait voter contre ces travaux. Pour faciliter les choses en pareille circonstance, l'ARC a réussi à faire abaisser certaines majorités lors d'assemblées. Ces votes concernent les travaux visant à assurer la sécu-

rité et les biens des personnes, et tout type d'ouvrage relatif aux économies d'énergie.

L'ARC est également fière d'avoir pu intégrer la notion de copropriétés en difficulté, ou en prédifficulté, à la Loi de 1965. Ces copropriétés ne peuvent plus faire face aux dépenses d'entretien inhérentes au bâti. Jusqu'en 1994, cette Loi prévoyait leur mise sous administration judiciaire, mais

aucune mesure n'était prévue pour leur redressement. Dès 1996, un plan de sauvegarde et l'*Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)* ont été mis sur pied. Rappelons qu'au cours des prochaines années, l'État français devra injecter entre 60 et 100 millions d'euros pour secourir des copropriétés sérieusement dégradées. Un scénario que le Québec doit éviter à tout prix. ■

QU'EST-CE QUE L'ARC?

À certains égards, l'Association des Responsables de Copropriété (ARC), créée en France en 1987, ressemble au RGCQ. Elle est implantée, en 2012, sur plus de 14 000 immeubles en copropriété dans ce pays. Membre permanent de la Commission nationale relative à la copropriété, l'ARC représente, de nos jours, la plus importante association de conseils syndicaux et de syndicats bénévoles en France.

En 1991, l'ARC a mis sur pied l'Union Nationale des Associations de Responsables de copropriété (UNARC), qui regroupe 12 associations régionales. Elle couvre désormais l'ensemble du territoire français. Rappelons que cette association siège au sein de plusieurs commissions officielles, où elle y représente les intérêts des copropriétaires français. Les adhérents à l'ARC et l'UNARC sont :

- Les conseils syndicaux (conseils d'administration) de copropriétés gérées par des professionnels;
- Les syndicats (gestionnaires de copropriétés) bénévoles;
- Les groupes de copropriétaires et les copropriétaires confrontés à des problèmes personnels liés à leur copropriété.

**NOUVELLE
FORMATION**

**Gestion
de copropriétés**

765 heures

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

Début du programme

► 18 février 2013

Rencontres d'information

► 12 décembre 2012, 18 h, local C-115
► 16 janvier 2013, 18 h, local C-115

Développement de compétences en :

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

Formation le soir et le samedi

INSCRIPTION OBLIGATOIRE
À LA RENCONTRE D'INFORMATION AU :

www.cegep-st-laurent.qc.ca/rencontre
Pour tous renseignements, contactez le
514.747.6521 poste 8888 et consultez le site

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

Apprendre des autres

Bruno Dhont, directeur général de l'Association des Responsables de Copropriété (ARC)

« La copropriété française est un empilement de propriétaires individuels, raison pour laquelle le fond travaux obligatoires (fonds de prévoyance) n'est pas enchâssé dans la loi en France. »

« **LA COPROPRIÉTÉ QUÉBÉCOISE** nous aide à identifier les problématiques de gouvernance vécus en France, dont celles liées au fonds de prévoyance et à l'encadrement des gestionnaires de copropriétés », lance sans ambages Bruno Dhont, directeur général de l'Association des Responsables de Copropriété (ARC). « Ce constat s'avère à la fois enrichissant et constructif, car il démontre que nos préoccupations sont partagées par beaucoup de gens », ajoute-t-il.

En ce qui a trait à la professionnalisation des gestionnaires de copropriétés (appelés syndicats en France), qui figure dans les cartons du RGCC, l'ARC s'inspirera du travail accompli au Québec en cette matière. Toutefois, au final, ses recommandations prendront une autre direction que celle préconisée dans cette province. En fait, l'ARC souhaite miser sur des commissions paritaires, formées de conseils syndicaux et de copropriétaires, afin d'identifier ce qui ne va pas avec les syndicats. Cela permettrait, par la suite, la création d'une commission disciplinaire régionale qui les sanctionnerait au besoin. « Nous nous dirigerons davantage vers des prud'hommes de la copropriété pour réguler les syndicats, en comparaison du système ordinal à venir au Québec », de dire Bruno Dhont.

Pourquoi l'ARC emprunterait-elle cette avenue dite plus « démocratique » pour contrôler les syndicats? « En France, des ordres comme l'ADMA seraient verrouillés par les professionnels qui en seraient membres, et deviendraient

donc inefficaces », dit-il. Du même souffle, l'homme s'est dit impressionné, sur le plan sémantique, par l'état d'esprit qui anime les ordres québécois, à savoir la « protection du public ». En France, on parle plutôt d'une sécurisation du client. « D'un côté apparaît un système français purement commercial, et de l'autre, une autorité bien plus forte motivé par un objectif beaucoup plus sain ».

Les gestionnaires de copropriétés, qui sont l'équivalent des syndicats en France, fonctionnent selon des paramètres totalement opposés. D'après l'ARC, en matière de copropriété, le fossé est énorme entre les pratiques françaises et québécoises. En voici deux exemples :

Les gestionnaires de copropriétés sont soumis à l'autorité des copropriétaires, via les conseils d'administration. En France, les rapports de force sont inversés : un syndic agit à titre de mandataire des copropriétés dont il a la responsabilité, car il est embauché par les assemblées générales des copropriétaires. Il devient à toute fin pratique le patron des lieux, tandis que les conseils syndicaux font office d'organes de contrôle. Pour changer cette situation, l'ARC exige que l'État français confère des pouvoirs accrus aux conseils syndicaux, de sorte qu'ils puissent éventuellement atteindre les standards en vigueur au Québec.

Les syndicats créent des comptes bancaires uniques, au sein desquels peuvent être placées les sommes d'argent appartenant à plusieurs copropriétés. Au Québec, le système repose sur des comptes bancaires séparés. Selon l'ARC, il devrait en être de même en France, car le système actuel ne permet pas la « sécurisation » des sommes identifiées à chaque copropriété.

Un autre état d'esprit

« La copropriété française est un empilement de propriétaires individuels », explique Bruno Dhont, raison pour laquelle le fond travaux obligatoires (fonds de prévoyance) n'est pas enchâssé dans la loi en France. Bien souvent, les copropriétés qui en ont un doivent composer avec des demandes de remboursement, lesquelles sont formulées par des copropriétaires qui vendent leur unité. « Pourquoi un pays intelligent comme le nôtre, dont le passé est riche en histoire, campe-t-il sur cette position, me deman-

La France a également beaucoup à apprendre aux Québécois en matière de copropriété. À titre d'exemple, ce pays dispose d'un système qui, lorsqu'il fonctionne adéquatement, garantit les placements en argent appartenant aux copropriétés. Au Québec, un tel dispositif compenserait notamment les fraudes commises par certains gestionnaires de copropriétés, qui ont fait les manchettes ces dernières années, pour s'être envolés avec l'argent des copropriétés qu'ils avaient le mandat de gérer.

derez-vous? Parce que plus le temps passe, plus cet individualisme est exacerbé et va contre les intérêts des immeubles », affirme Bruno Dhont. Il faut savoir que ce pays compte trois millions d'appartements qui ont été construits entre les années 1950 et 1980.

Les gens qui y vivent mènent un train de vie modeste pour la plupart. « À n'en point douter, il faudra redresser plusieurs situations incongrues, autrement, la copropriété française s'en ira droit dans le mur », conclut Bruno Dhont. ■



Desjardins

systemes de sécurité

Depuis 1957

VENTE / SERVICE

- **protection incendie**
ALARME, GICLEUR
ET EXTINCTEUR PORTATIF
- **intercommunication**
PAR LIGNES TÉLÉPHONIQUES
ET CONVENTIONNEL
- **contrôle d'accès**
CARTE D'ACCÈS
ET TÉLÉCOMMANDE

DISTRIBUTEUR AUTORISÉ



514 768-6315

SERVICE 24HRS

2170 rue Léger, Ville LaSalle (Québec) H8N 2L8 - RBQ 2733-8649-71

www.desjardinsalarmes.qc.ca

Mettre
de l'ordre

SOUVENT CIBLÉS par des critiques acerbes parfois méritées, les syndics de copropriétés français n'en exerceraient pas moins une profession « ingrate ». « Lorsque tout va bien, c'est normal, et ce qui va mal est de leur faute », précise un article publié en ligne sur Universimmo.com. Si la garantie de qualité est la plus grande absente chez les syndics de copropriétés, seule « une minorité d'entre eux attire l'opprobre sur l'ensemble de la profession ». Les syndics doivent composer avec un processus décisionnel complexe, soit l'assemblée des copropriétaires, qui regroupe notamment des « opposants systématiques » dans ses rangs. Cette assemblée souffre, en outre, de « divisions entre clans ou groupes de copropriétaires antagonistes ». De quoi faire damner le meilleur des syndics, dont la gestion est appréciée en fonction d'intérêts individuels au sein d'une copropriété.

La tarification des syndics continue néanmoins d'alimenter la controverse, suscitant à coup sûr l'aversion des organisations de consomma-

teurs. Toujours selon Universimmo.com, « leurs forfaits de gestion courante restent les plus bas possibles », car ils ne disposent pas des outils nécessaires pour les établir correctement. « En revanche, ils se rattrapent sur les facturations annexes, appelées prestations particulières ».

Celles-ci englobent, notamment, « des honoraires pour travaux, légitimes mais souvent excessifs, des forfaits papeterie, administratifs et/ou informatiques, des frais d'archivage, des honoraires surmultipliés liés aux questionnaires de vente, ainsi que des facturations pour recouvrements imputées aux débiteurs, qui finissent souvent à la charge des tous les copropriétaires ». Autre pomme de discorde : le dépôt de la trésorerie des copropriétés dans des comptes uniques et non séparés.

Vers un encadrement?

À l'instar du Québec, plusieurs experts français militent en faveur d'un « Ordre des profession-

nels de l'immobilier ». « L'accès à la profession serait, comme aujourd'hui, conditionné par une formation minimale, peut-être mieux ciblée, pour les dirigeants mais aussi pour les collaborateurs. Tous devraient se soumettre à une obligation de formation continue ». De son côté, la ministre française du Logement, Cécile Duflot, « fera voter une loi en 2013 imposant une réforme des professions immobilières, rendue nécessaire pour mettre fin à certaines dérives d'agences immobilières et de promoteurs, qui entachent la réputation du secteur ».

C'est ce qui ressort d'un article publié en ligne sur le site Web Batirama, spécialisé en bâtiments. Selon certains observateurs, au-delà du débat entourant les syndics de copropriétés français, la situation sur le terrain recèle un constat navrant : « la prestation actuelle des syndics est sous-facturée, en comparaison de ce qu'elle devrait être, mais elle est aussi délivrée à un niveau très inférieur à ce qui est requis pour une bonne gestion des patrimoines », conclut Universimmo.com. ■



*Spécialiste
en conduits
de sècheuse*

(514) 337-5111

www.nettoyagedrysec.net



spe
VALEUR ASSURABLE

Évaluation de bâtiments
et d'équipements

Résidentiel • Commercial • Industriel • Agricole

PARTOUT AU QUÉBEC

Robert Plante, président

Montréal 514 788-9777

Sans frais 1 800 227-5257

robert.plante@spevaleurassurable.com

www.spevaleurassurable.com

Où serons-nous dans 25 ans ?

Invitée d'honneur du colloque franco-québécois 2012 sur la copropriété, présenté le 17 octobre dernier à la mairie du IV^e arrondissement de Paris (France), la délégation québécoise a retenu l'attention par sa crédibilité. L'assistance est demeurée attentive aux idées présentées par nos intervenants, permettant ainsi des comparaisons fort pertinentes avec sa propre réalité vécue en copropriété.

Sous la thématique *La copropriété dans 25 ans*, ce colloque a mis en lumière les réussites du système français depuis un quart de siècle et ce qui reste à faire, d'ici les 25 prochaines années, pour en améliorer le fonctionnement. Condolaison résume ici les interventions des délégués québécois, et rapporte des propos et perceptions exprimés en marge du colloque. À l'instar de la France, la copropriété québécoise devra solutionner des questions pressantes, pour ainsi résoudre ses dysfonctionnements majeurs.



Denise Brosseau

Directrice générale et secrétaire de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec (Ordre des ADMA)

Thèmes présentés lors du colloque :

La professionnalisation de la fonction de gestionnaire de copropriété au Québec
Charte de compétence Domaine de la gestion immobilière

Au cours des 30 dernières années, la copropriété n'a cessé de croître au Québec. Elle domine actuellement le parc résidentiel immobilier québécois. Dans le Grand Montréal, une transaction sur deux implique un condo. Parallèlement à ce phénomène, les gestionnaires de copropriétés augmentent eux aussi en nombre. *Le Code civil du Québec* prévoit certaines balises préparées à leur attention, mais peu de normes d'encadrement. Cette lacune a été coûteuse pour certains syndicats de copropriétaires, qui ont entre autres été victimes de surfacturations, de situations favorisant les conflits d'intérêts et de détournements de fonds. Leur encadrement au sein de l'Ordre des ADMA, dont la mission vise la protection du public, est par conséquent devenu nécessaire.



André Delage

Président du RGCQ-Provincial

Nous avons beaucoup appris depuis la création de la copropriété québécoise, en 1969. La France a été très inspirante pour le Québec, en ce sens qu'elle a réalisé plusieurs bons et mauvais coups avant nous, fournissant ainsi un précieux mode d'emploi. Nos confrères ontariens et américains ont également contribué à cet apprentissage, en raison d'une vision différente de la copropriété. Dans 25 ans, les copropriétaires québécois vivront heureux au sein de ce mode d'habitation, car les problématiques actuelles seront choses du passé.

Chantal Dalpé

Présidente de l'Ordre des ADMA

Nous menons actuellement plusieurs représentations auprès des instances gouvernementales, en vue de professionnaliser la fonction de gestionnaire de copropriétés, et faire en sorte qu'elle soit réservée à des administrateurs agréés membres de l'Ordre des ADMA. Nous en sommes là. Les gens sont de plus en plus nombreux à le réclamer. Une fois devenus administrateurs agréés, les gestionnaires devront entre autres observer un code de déontologie, maintenir à jour leurs compétences via une formation continue obligatoire, (40 heures/2 ans), détenir une assurance responsabilité professionnelle d'au moins un million \$, et tenir une comptabilité en fidéicommis, conformément à une réglementation stricte. Je suis très optimiste quant à la suite des choses dans ce dossier. Je dois dire que la copropriété a évolué substantiellement depuis les dix dernières années. Elle est également en voie de solutionner d'autres problématiques majeures, dont celle relative à l'insuffisance des fonds de prévoyance. Ces améliorations, ainsi que d'autres à venir, ne feront que renforcer la protection du public.





Yves Joli-Cœur

Avocat émérite et secrétaire général du RGCQ
Associé principal du cabinet d'avocats
et de notaires De Grandpré Joli-Cœur

Thème présenté lors du colloque :

Fonds de prévoyance, une question d'équité

Nous avons démontré, pendant ce colloque, la per-

tinence d'obliger les copropriétés à se doter d'un fonds de prévoyance. En France, il est laissé à la discrétion de l'assemblée générale des copropriétaires, alors qu'il fait force de loi au Québec depuis 1994. À cet effet, la loi prévoit l'obligation, pour les copropriétaires, de souscrire au moins 5 % de leur contribution aux charges communes à ce fonds. Or, nous le répétons sans cesse depuis des années, ce pourcentage est insuffisant la plupart du temps. En fait, les cotisations au fonds doivent reposer sur une prémisse essentielle, à savoir leur ajustement au coût estimatif des réparations ou du remplacement des parties communes. Le conseil d'administration d'un syndicat a le devoir de faire estimer ces coûts, et non de s'en remettre aveuglément au plancher de 5 %. Malheureusement, cet exercice fait défaut dans bien des cas. Pour contraindre les syndicats récalcitrants à se responsabiliser, le futur Code de sécurité (Chapitre Bâtiment), qui entrera en vigueur en 2013, obligera les copropriétés à se doter d'un programme d'entretien préventif. Cette mesure insufflera un nouvel élan au fonds de prévoyance, pour le plus grand bénéfice des copropriétés québécoises.



Elias Farhat

Directeur des opérations et des appareils sous
pression à la Régie du bâtiment du Québec (RBQ)

Notre participation au colloque visait l'échange d'expertise entre la France et le Québec. La RBQ est un organisme réglemantaire. Sa mission est d'assurer la qualité des travaux de construction, ainsi que la sécurité du public au sein des immeubles. Cet organisme veille, en outre, à ce que l'application des codes de construction et de sécurité soit respec-

tée. La Régie a récemment travaillé sur le règlement touchant l'efficacité énergétique, qui s'adresse aux propriétaires d'habitations québécoises. Ce règlement s'inscrit dans le plan d'action du gouvernement du Québec, qui cible une réduction des gaz à effet de serre (GES). La RBQ a également traité du futur Code de sécurité (Chapitre Bâtiment) pendant ce colloque. Celui-ci vise, dans un premier temps, la sécurité incendie des bâtiments, l'entretien des façades et des stationnements souterrains. D'autres composantes d'immeubles viendront s'y greffer, par exemple les tours de refroidissement. Ce Code sera évolutif et inclura éventuellement des items supplémentaires.

Jan Towarnicki

Gestionnaire des Verrières sur le fleuve à l'île-des-Sœurs et administrateur agréé (Adm.A.)

Thème présenté lors du colloque :

Fonds de prévoyance

Les défis posés par la pérennité des immeubles devront être impérativement relevés. Si nous devions échouer en cette matière, il surviendrait au Québec des catastrophes immobilières sans précédent. Pour éviter d'en arriver là, il faudra assurer l'entretien du bâti. La France fournit un bel exemple de maintenances d'immeubles réussies. Certains d'entre eux ont plus de cent ans, pourtant, ils ont admirablement bien survécu au temps. À titre d'exemple, pourquoi n'ont-ils pas démoli le musée du Louvres il y a 250 ans, au lieu de l'entretenir? Poser la question, c'est y répondre!

Hélène Gignac

Vice-présidente du Faubourg Boisbriand

Thèmes présentés lors du colloque :

*Gestion en îlots d'un ensemble de copropriétés
Faubourg Boisbriand, une communauté où il fait
bon vivre, travailler et se divertir*

Le Faubourg Boisbriand est né en 2004. Il comporte trois volets, soit un secteur commercial, un parc d'affaires et un projet résidentiel. Ce dernier, qui, à terme, accueillera 3 000 résidents, repose sur un syndicat horizontal qui représente sa pièce maîtresse. Une fois terminé, le Faubourg Boisbriand ressemblera à une ville dans une ville. Aménagé sur le site où se trouvait l'ex-usine GM de Boisbriand, il générera, au final, des revenus fonciers trois fois supérieurs à la défunte GM. Rappelons que le Faubourg Boisbriand a obtenu la certification LEED ND (Neighbourhood Development) de niveau Or (deuxième étape) pour sa partie résidentielle.

Parmi les caractéristiques qui lui sont propres, ce projet d'envergure comprendra des services en commun, dont un programme intégré d'entretien paysager, de déneigement, de gestion des ordures et des matières recyclables. Toutes les copropriétés seront desservies par une même institution financière, ce qui permettra, entre autres, le prélèvement électronique mensuel sans frais des charges communes. En somme, ce projet fournit un bel exemple de la gestion en îlot réussie d'un ensemble de copropriétés.



Le colloque franco-québécois 2012 sur la copropriété a abordé quatre thèmes :

Les évolutions des organes de gestion
et les évolutions juridiques nécessaires.

La révolution numérique au service
des copropriétés.

La rénovation énergétique
et la gestion des fluides.

De l'immeuble à l'îlot,
pour faire face aux évolutions.



DEUX INTERVENANTS FRANÇAIS

Redresser les torts de la copropriété française

Au moment de mettre sous presse, nous apprenions que la ministre du Logement, Cécile Duflot, avait décidé de ne pas obliger les copropriétés françaises à se doter d'un fonds travaux obligatoires. Une histoire à suivre.

Raphaël Slama

Raphaël Slama, ingénieur civil et président de l'Association Qualitel

Système Intranet GISELE

Les vertus d'un programme d'entretien du bâti



Ingénieur civil et président de l'Association Qualitel, créée en 1974 par l'État français, Raphaël Slama a présenté le système Intranet GISELE (Guide d'information sur les équipements du logement et leur entretien), lors du colloque franco-québécois sur la copropriété. Cet outil informatique, qui fait actuellement l'objet d'un projet pilote dans 40 copropriétés françaises, permet le stockage et la consultation d'une liste détaillée des équipements contenus dans un bâtiment. « Chaque immeuble comporte moult données techniques, lesquelles doivent être classées et organisés en format numérique, autrement, tout risque éventuellement de disparaître et de ne plus être accessible au besoin », explique Raphaël Slama.

Autre attrait du logiciel : l'accès par les copropriétaires à l'information relative aux équipements installés dans leur unité, par exemple les thermostats, qu'ils pourront apprendre à utiliser correctement, le cas échéant. GISELE permet aussi les échanges virtuels entre syndics (gestionnaires de copropriétés) et conseils syndicaux (conseils d'administration). Cette option s'étendra éventuellement aux communications entre copropriétaires, afin de créer un véritable réseau social.

Le quatrième outil offert par GISELE s'adresse à chacun des copropriétaires, pour permettre une gestion de leurs diverses consommations, à savoir, par exemple, s'ils dépensent trop ou pas assez dans un poste donné. En somme, ce système Intranet devrait conduire à une étude du fonds de prévoyance, accompagnée d'un carnet d'entretien plus élaboré qu'il ne l'est actuellement en France, également appelé programme pluriannuel de travaux à effectuer dans une copropriété.



Dominique Braye

Dominique Braye, président de l'Agence Nationale de l'Habitat

Le colloque franco-québécois sur la copropriété a vu défilier une pléiade d'invités français. Parmi eux figuraient l'ex-sénateur Dominique Braye, aujourd'hui président de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah). L'homme a livré un rapport de 163 pages, en janvier 2012, dans lequel sont énumérées les nombreuses problématiques associées à la copropriété en France. Intitulé *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés*, ce document propose un regard éclairant sur leur situation, ainsi que des pistes de solution pour en améliorer l'état. « Il est urgent que la copropriété soit promue au rang d'enjeu national, au sein des politiques de l'habitat, et qu'elle fasse l'objet d'une action nationale », affirme-t-il dans son rapport.

À certains égards, les acquéreurs d'unités dans ce pays ressemblent aux acheteurs québécois. « Je suis toujours très frappé par des citoyens français qui, quelquefois, portent une attention excessive aux petites choses qu'ils achètent, et à l'inverse, sont parfois en apesanteur face aux énormes problèmes qu'ils risquent d'avoir en achetant un appartement », ajoute-t-il.

Rappelons que l'Anah est une entité publique française qui a été créée en 1971. En vertu d'une politique nationale axée sur l'habitat, sa mission consiste à développer et améliorer le parc de logements privés existants dans ce pays. Chaque année, l'Anah consacre 90 millions d'euros aux copropriétés françaises dégradées. Précisons que sur environ 6,2 millions d'unités recensées en France, « 85 % se portent bien », d'ajouter Dominique Braye. Cela ne doit pas pour autant occulter « un système particulièrement compliqué en France », même si une majorité de copropriétaires s'en accommode, conclut-t-il. ■



Yves Albert Desjardins, FCA **Marie-Ève Côté, M.Fisc.**

Associé
Taxes indirectes
ydesjadins@kpmg.ca

Directrice principale
Taxes indirectes
mcote@kpmg.ca

KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l.
Bureau 1500
600, boul. de Maisonneuve O.
Montréal (Québec) H3A 0A3

Tél. (514) 840-2100
Télec. (514) 840-2187

KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l. est une société canadienne à responsabilité limitée.



Construire sur le bâti

LA COPROPRITÉ FRANÇAISE est extrêmement énérgivore, en raison d'énormes déficits d'entretien du bâti, faute d'avoir créé les fonds de prévoyance qui seraient bien utiles aujourd'hui. En marge d'interventions gouvernementales pour rescaper les bâtiments français les plus mal en point, certaines idées constructives émergent. L'une d'elles, mises sur pied par Planète Surélévation, consiste à construire sur le bâti pour financer la requalification d'immeubles. Cette action d'une portée nationale oblige, entre autres choses, la bonification substantielle de leurs performances énergétiques.

Dans le cadre d'un projet pilote visant à mesurer les mérites d'une telle initiative, la copropriété française de six étages baptisée Merli (125 unités), situé à Boulogne-Billancourt dans la région parisienne, est en voie d'être surélevée d'un niveau. Cet étage supplémentaire, qui sera aménagé sur le toit, accueillera quelques unités sur une superficie de 200 mètres carrés. « Une fois mis en place, les appartements seront vendus. Ils généreront ainsi les capitaux nécessaires aux travaux de construction, et permettront la mise à niveau des parties anciennes de l'édifice », indiquent Dominique Sevray, copropriétaire et syndic bénévole au Merli, ainsi que Jean-Loup Taieb, membre du conseil d'administration de Planète Copropriété, qui a créé Planète Surélévation. Les deux hommes se sont associés ensemble dans un but commun, soit la revalorisation des copropriétés françaises.

Une restauration autofinancée

La chaudière du bâtiment doit être remplacée, ainsi que les fenêtres et l'isolation, pour ne nommer que ces parties communes. « Sans cette surélévation, les réfections nécessaires auraient coûté 12 000 euros par logement », d'ajouter Jean-Loup Taieb. Autre avantage : les nouveaux acquéreurs seront peu nombreux, si bien que leur intégration à la collectivité du Merli se verra facilitée. Ils contribueront en outre à abaisser les charges communes que chacun doit payer.

Cette revalorisation implique un autre volet crucial, soit l'efficacité énergétique optimale des immeubles rénovés. Pour y parvenir au Merli, des analyses ont été menées sur une période d'un an, question de connaître les habitudes de consommation d'eau et d'énergie des copropriétaires. Ces observations ont mis en lumière une surconsommation des ressources par plusieurs d'entre eux, mais pire encore, elle a révélé des défauts d'installation d'infrastructures liées à l'alimentation électrique et au gaz. À titre d'exemple, des compteurs qui ne fonctionnaient pas ou des appareils de chauffage dysfonctionnels. « Au final, nous avons obtenu des données extrêmement justes, lesquelles ont conduit à une individualisation des tarifs, sans compter une optimisation des systèmes en place », d'ajouter Dominique Sevray.



Dominique Sevray, copropriétaire et syndic bénévole au Merli

Jean-Loup Taieb, membre du conseil d'administration de Planète Copropriété

Place au Chantier copropriété

Planète Surélévation agit en accord avec les principes édictés par le Chantier copropriété, issu du Plan Grenelle bâtiment. Ce plan, qui s'inscrit dans le Grenelle Environnement, créé en 2007 par l'ex-président français Nicolas Sarkozy, table sur une réduction de la consommation énergétique des immeubles français de 38 %. Cela permettra d'abaisser de 50 % les émissions de gaz à effet de serre (GES). Cet objectif ambitieux devra être atteint en 2020. En appui à cette initiative verte d'une ampleur inédite, l'État français a amorcé une vaste requalification d'immeubles anciens abritant des copropriétés, dont certains sont sévèrement dégradés, en raison d'un âge avancé et d'un mauvais entretien. Pour y parvenir, l'Élysée travaille notamment en étroite collaboration avec des collectivités territoriales, des bailleurs sociaux, l'Agence Nationale de l'Habitat et les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). ■

CONCIERGE RÉSIDANT ET AVANTAGES IMPOSABLES

Par **Élise Beauchesne**, CA, Adm.A.
SolutionCondo.com, associée fondatrice



Plusieurs copropriétés ont pris la décision d'embaucher un concierge résidant afin d'améliorer la qualité des services offerts aux occupants de leur copropriété.

UNE TELLE DÉCISION implique habituellement que le concierge soit logé dans un condo qui est la propriété du syndicat. De plus, il arrive fréquemment que certains services publics soient offerts avec ce logement. Cependant, dans de telles circonstances, votre conseil d'administration doit être avisé que dépendamment de l'entente contractuelle que le syndicat peut avoir avec le concierge, qu'il peut résulter d'un avantage imposable à

ajouter à la rémunération de base négociée avec votre concierge.

QU'EST-CE QU'UN AVANTAGE IMPOSABLE

Un avantage imposable représente la valeur d'un privilège qui est offert par l'employeur en sus du salaire négocié entre l'employé et l'employeur.

Plusieurs privilèges consentis par l'employeur sont définis par les lois fiscales comme des avan-

tages imposables dont notamment : un véhicule fourni par l'employeur, certains cadeaux, les primes d'encouragement, le logement gratuit ou à loyer peu élevé, etc.

Dans le contexte de l'embauche d'un concierge résidant par un syndicat de copropriété, les avantages imposables les plus fréquents toucheront le loyer et les services publics offerts souvent gratuitement ou à moindre coût par le syndicat.



Pas besoin de
porter notre nom
**pour que nous
nous en occupions.**

Nous sommes à votre service. Pour les ascenseurs Kone Monospace / Ecospace, Otis Elevonic, ThyssenKrupp TAC20 / TAC50, **Northern Normic 1600 / 3200** et plusieurs autres.

Performer à tous les niveaux.

Schindler Ascenseur Corporation
8577 Dalton, Montréal, Québec H4T1V5
Téléphone 514.737.7367
www.ca.schindler.com



Schindler

AVANTAGE IMPOSABLE RELATIF AU LOYER ET AUX SERVICES PUBLICS

En effet, si votre syndicat fournit un logement sans exiger de loyer ou moyennant un loyer moindre que la juste valeur marchande que l'employé paierait sur le marché libre pour ce logement, ce dernier reçoit un avantage imposable qui devra être ajouté à sa rémunération.

Le même principe s'applique si votre syndicat paie les frais de condo sur l'unité fournie au concierge ou s'il fournit sans frais certains services publics tels que l'électricité, le gaz, le téléphone, l'internet et le câble.

COMMENT QUANTIFIER L'AVANTAGE IMPOSABLE

Pour quantifier l'avantage imposable, il est possible d'avoir recours à un évaluateur agréé.

Ce dernier pourra déterminer la valeur du loyer en comparant ce logement avec d'autres logements similaires et situés dans le même secteur géographique. Ensuite, il devra ajouter à cette valeur tous les services inclus avec le logement.

Finalement, il faudra déduire à cette valeur toute somme de loyer versée par le concierge au syndicat.

Par ailleurs, il est important de noter que certaines circonstances particulières permettent de réduire la valeur d'un avantage imposable relatif au logement. Par exemple, si le logement est plus grand que ce dont le concierge a besoin pour loger les membres de sa famille qui résident avec lui, ou encore, si le logement, de par sa localisation dans l'immeuble ou l'entente avec le syndicat de copropriété, est accessible au public ou manque d'intimité et de tranquillité.

À QUI COMMUNIQUER L'AVANTAGE IMPOSABLE?

Le conseil d'administration a l'obligation d'indiquer sur les feuillets «T4» et «Relevé 1» de l'employé l'avantage imposable qui a été calculé puisque l'employé doit être imposé sur cet avantage au même titre que sur son salaire versé au cours d'une année fiscale.

Il est donc important de communiquer la valeur de tout avantage imposable calculé pour une période d'imposition donnée à la personne responsable de préparer la paye de votre concierge afin que celle-ci puisse l'inclure sur les feuillets «T4» et «Relevé 1» avant de les produire et qu'ils soient acheminés à l'employé.

DIVULGATION VOLONTAIRE

Que faire cependant si votre syndicat n'a jamais ajouté à la rémunération du concierge les avantages imposables dont il privilégiait ce dernier?

L'employeur devra produire des feuillets «T4» et «Relevé 1» amendés ce qui implique que l'employé devra s'imposer sur une rémunération supplémentaire et payer les impôts qui seront relatifs à cette rémunération additionnelle.

Avant des impôts payés en retard, l'employé est alors exposé au paiement d'intérêts et de pénalités aux instances gouvernementales.

Du côté de l'employeur, soit le syndicat de copropriété, il s'expose également à devoir payer des intérêts et pénalités dans la mesure où certaines retenues sur le salaire de son employé n'auront pas été remises en temps opportun aux gouvernements.

Dans ces circonstances, il est souvent souhaitable d'avoir recours aux services d'un fiscaliste qui pourra procéder à une divulgation volontaire aux noms des parties impliquées afin d'expliquer l'erreur du syndicat et négocier avec les autorités fiscales pour tenter de réduire, le plus possible, les intérêts et pénalités qui pourraient être dues par le syndicat et le concierge. ■

Hydro Solution

La solution clé en main en matière de chauffe-eau !

Le plus important installateur de chauffe-eau au Québec, le seul à vous offrir le choix entre la location et l'achat à un prix hautement concurrentiel. L'installation est toujours incluse avec un service rapide et professionnel.

On le loue !

On l'achète !

Les avantages à la location

- Aucun investissement en capital
- Pièces et main d'œuvre **garanties à vie**
- Location régulière (15 ans)
- Option **LOCATION PLUS** : votre chauffe-eau sera systématiquement remplacé après 10 ans

Les avantages à l'achat

- **Garanties** : Réservoir : 9 ans, Éléments et thermostats : 6 ans, Pièces et main d'œuvre : 1 an
- Nouveau produit disponible à l'achat seulement : **Chauffe-eau 3 éléments (60 G)**
- Soumission personnalisée

Produit exclusif fabriqué par Giant **Ultra Cascade**

LOCATION, ACHAT RÉPARATION URGENCE 24/7

Membre Privilège Condo RGCQ
Obtenez un **rabais de 50%** à l'achat ou **3 mois gratuits** à la location
Cette offre ne peut être jumelée à aucune autre promotion.

Montréal : 514 353-0077
Ailleurs au Québec : 1 877 353-0077
www.hydrosolution.com

Communiquez avec nous dès maintenant !



privilegescondo.com

UNE CARTE PERSONNALISÉE
VOUS PERMETTANT D'OBTENIR
DES **RABAIS** ET DES **TARIFS PRÉFÉRENTIELS**
DÈS MAINTENANT !

Seule la carte **privileges condo** offre des rabais
aux copropriétaires du Québec chez les partenaires participants
EN PLUS La carte **privileges condo** est **personnalisée**
selon le type d'adhésion que vous choisissez

La carte **privileges condo** sera remise à chaque copropriétaire de votre immeuble

POUR PLUS DE DÉTAILS
ET POUR PRENDRE CONNAISSANCE DES PARTENAIRES
PARTICIPANTS, VISITEZ LE

privilegescondo.com

L'avantage de vivre ensemble

Propulsée par le  Regroupement
des gestionnaires
et copropriétaires
du Québec

SEQUOIA

GESTION IMMOBILIÈRE INC. - PROPERTY MANAGEMENT

**LE SPÉCIALISTE
DE LA COPROPRIÉTÉ**

SAVOIR-FAIRE - RIGUEUR - INTÉGRITÉ

ÉQUIPE BILINGUE

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

1175 Bernard, Bureau 100, Outremont, Québec - H2V 1V5
Tel : 514-564-2200 - Fax : 514-271-3755
info@sequoias.ca



ODYSSÉE
AQUATIQUE

- 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

ASSURANCES

GARE AUX AVENANTS INUTILES



En cette saison des pluies, j'ai choisi d'aborder l'avenant Inondation dans cette chronique. Votre courtier ou agent a-t-il pris le temps de bien vous expliquer ce qu'il couvre? Et vous a-t-il conseillé adéquatement? Les propos qui vont suivre vous permettront, j'en suis sûr, de mieux comprendre la définition du terme « inondation » dans votre contrat d'assurance. Vous pourrez ensuite déterminer si cette couverture est utile, voire pertinente au syndicat dont vous faites partie. Il faut savoir que cet avenant couvre un large spectre. Certains items qu'il comprend ne collent peut-être pas à votre réalité.

MISE AU POINT

On entend par inondation les vagues, les marées, les raz-de-marée et tsunamis, la crue des eaux, les fuites ou débordements de toute étendue, sans compter les masses d'eau naturelles ou artificielles. Généralement, la franchise relative à l'avenant Inondation est de 25 000 \$. Celui-ci ne couvre habituellement pas les dommages occasionnés, directement ou indirectement, par l'eau qui refoule des égouts, des puisards, des fosses septiques ou des drains. Pas plus qu'il ne couvre les dégâts d'eau de surfaces, notamment par la pénétration, l'infiltration et le suintement des eaux en provenance du sous-sol, des trottoirs et des fenêtres. Ces sinistres sont classés dans la catégorie dégâts d'eau.

Or, une majorité d'assurés confondent les termes « dégâts d'eau » et « inondation ». Question : quels sont les risques qu'une rivière inonde votre condo ou maison, s'ils sont perchés sur une montagne à 12 kilomètres de ladite rivière? De même, si vous ne vivez pas à proximité du fleuve Saint-Laurent, et que celui-ci sort de son lit, les probabilités que votre résidence soit inondée sont encore là pratiquement nulles. Dans les circonstances, votre avenant inondation a-t-il son utilité, considérant que vous devez en défrayer les coûts qui s'y rattachent? À vous de juger!

AUTRES CAS DE FIGURE

Les avenants inutiles peuvent être d'autre nature, par exemple un arrêt de production, une assurance crime, pour moules, matrices et patrons, frais médicaux et pertes de revenus. Ces couvertures relèvent d'entreprises de production, alors que les copropriétés sont des prestataires de services. En somme, bien comprendre sa couverture commence par une bonne conversation avec son courtier. Cet exercice vous permettra d'y voir plus clair dans vos produits d'assurances.



Pour de plus d'informations
Claude Paquette Courtier en assurance
de dommages chez Invesa
225, Promenade du Centropolis, bureau 220
Laval (Québec) H7T 0B3
Tél : 450 781-6560 poste 257 Cell : 514 497-6922
Courriel : claud.paquette@invesa.com



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

« Je n'ai pas le temps! »

UNE EXCUSE POPULAIRE POUR NE PAS FAIRE DE L'EXERCICE

Par Karine Larose

*Réserver du temps pour l'entraînement
peut sembler tout un défi!*

L'une des barrières les plus souvent mentionnées comme raison pour ne pas faire de l'exercice est le manque de temps. Par contre, une fois le calcul des heures de temps libre effectué, vous trouverez toujours au moins 15 à 20 h par semaine où aucune activité n'est prévue! Il faut évidemment faire de l'exercice une de vos priorités. Voici tout de même quelques trucs pour vous aider à intégrer l'exercice à votre horaire :

- **Repensez votre routine.** Pour qu'une activité, comme l'exercice physique, soit pratiquée de façon assidue, vous devez l'inclure à votre horaire... en d'autres mots, cette période doit devenir un rendez-vous fixe, avec vous-même!
- **Levez-vous plus tôt.** Le matin, avant d'aller travailler, effectuez une séance d'entraînement. Vous jouirez d'un réveil sans pareil et vous aurez un regain d'énergie pour la journée entière! Le soir venu, l'insomnie ne fera désormais plus partie de votre quotidien!



• **Allez directement au centre d'entraînement aussitôt le boulot terminé!** Dès que vous mettez les pieds à la maison suite à une journée de travail, les chances d'en ressortir sont plus minces! Alors, ayez toujours votre sac d'entraînement à votre portée et rendez-vous directement au centre. Profitez ensuite de votre soirée avec la fierté du « workout » accompli!

• **Chaque minute compte!** Nous avons souvent l'impression que pour qu'un entraînement soit efficace, nous devons y consacrer au moins une heure ou plus... FAUX! Un cumul de bribes d'entraînement, de 15 minutes à la fois, peut avoir des bénéfices tout aussi importants que des séances continues, à condition d'y mettre une bonne intensité! Alors si le temps vous manque, adonnez-vous plutôt à de courtes séances 2 ou 3 fois durant votre journée. ■



évaluation et gestion immobilières

Gestion de Syndicats de copropriétés

Gestion d'immeubles locatifs

Évaluation de valeur assurable
de copropriétés de toute catégorie

*Une solution clé en main pour toutes
vos demandes immobilières.*

info@hpdg.ca | www.hpdg.ca

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

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

Nautilus



DEVIMO inc.

Consultation et développement immobilier

L'expertise d'une équipe
novatrice

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

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

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

ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE LES VERRIÈRES SUR LE FLEUVE (I À V)

PRÉVOIR SON FONDS DE PRÉVOYANCE

Par François G. Cellier



Jan Towarnicki, Adm.A.

gestionnaire aux Verrières sur le fleuve (I à V) depuis 21 ans, fut l'un des intervenants québécois au colloque franco-québécois sur la copropriété, présenté à Paris (France) le 17 octobre 2012. Il y a exposé les méthodes de calculs du fonds de prévoyance préconisés dans les copropriétés qu'il gère. Elles permettent d'établir les justes montants annuels à y cotiser, en fonction du montant alloué aux charges communes.

VÉRITABLE POLICE D'ASSURANCE qui permettra la conservation du bâti d'une copropriété, le fonds de prévoyance est au cœur d'un débat crucial au Québec, à savoir la préservation de notre patrimoine immobilier. L'État québécois se penchera sur la question prochainement, et devrait renforcer la législation touchant ce fonds. Lors du forum sur la copropriété présenté le 11 mai dernier, à Montréal, ce sujet a particulièrement retenu l'attention. Parmi les recommandations avancées pendant l'événement, l'instauration obligatoire d'une étude du fonds de prévoyance par un professionnel a fait l'unanimité. Elle serait menée pendant les trois années suivant la publication d'une déclaration de copropriété, afin d'investir les sommes adéquates à ce fonds, selon un pourcentage à cotiser au regard des charges communes.

En matière de fonds de prévoyance, certaines copropriétés québécoises sont en avance sur leur temps. Les Verrières sur le fleuve (I à V), un complexe résidentiel comptant 660 unités à l'Île-des-Sœurs, figurent parmi celles qui ne badinent pas avec l'avenir. Ses administrateurs, appuyés par leur gestionnaire de copropriété, se sont fait un devoir d'intégrer cette étude à leur politique de gestion. Chaque immeuble des Verrières sur le fleuve compte une centaine de postes visés par ce fonds.

LES INGRÉDIENTS INDISPENSABLES

En quelle année les bâtiments ont-ils été construits? Quel est le coût associé au remplacement des composantes dont ils sont constitués, par exemple les fenêtres, la membrane des stationnements intérieurs, la membrane des piscines et la céramique du bain tourbillon? Ces deux éléments indispensables figurent dans la liste d'items à prendre en compte. L'étude doit être mise à jour tous les cinq ans, pour l'ajuster au taux d'inflation, lequel réfère au sous-indice du coût de la construction. Sa moyenne oscille autour de 3,28 % depuis les dix dernières années. Quant aux salaires versés dans cette industrie, ils seront majorés de 3,7 % en 2013, en comparaison de 2012. Une fois tous les ingrédients réunis dans un tableau Excel, qui est identique à ceux utilisés par des ingénieurs, la recette permettra d'établir les coûts annuels inhérents aux travaux requis. Précision : les besoins en rem-

placement ou en réfection des parties communes d'une copropriété varient, généralement, entre 5 et 40 ans. Cela signifie, à titre d'exemple, que si une composante doit être remplacée après 10 ans, les calculs inhérents à son coût de remplacement seront établis pour une autre décennie.

« Ce tableau indique également les besoins en cotisations annuelles au fonds, afin d'enranger les sommes nécessaires à la réalisation des travaux futurs », précise Jan Towarnicki, gestionnaire aux Verrières sur le fleuve depuis 21 ans. Il s'agit en fait d'établir les annuités requises. Les calculs permettent en outre des projections à long terme. Une copropriété naissante aurait intérêt à s'y référer. « En fait, investir un demi de 1 % de la valeur à neuf d'un bâtiment, dès sa première année d'existence et pour les années subséquentes, devrait fournir les sommes nécessaires aux travaux à venir », d'ajouter Jan Towarnicki. Rappelons que ce tableau indique aussi les rendements du fonds, s'il est placé à court terme.

UN IMPACT SUR LES VENTES

Il fut un temps où les consommateurs ignoraient tout du fonctionnement d'une copropriété. En revanche, plusieurs d'entre eux sont aujourd'hui beaucoup mieux informés. Aux Verrières sur le fleuve, le fonds de prévoyance adéquat et l'entretien irréprochable du bâtiment font la différence auprès des acheteurs. Le prix médian d'un appartement dans ces copropriétés est de 450 000 \$. « Il s'agit d'un coût raisonnable, compte tenu du rapport qualité-prix qui y est offert », confirme Jan Towarnicki. ■



ADMINISTRATEUR DE CONDO : TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR

Le samedi 17 novembre dernier se tenait, à l'Hôtel Gouverneur Place Dupuis à Montréal, le colloque automnal présenté par le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec.



M^e Yves Papineau, un des conférenciers, inaugurerait ce jour-là son ouvrage *Administrateur de condo, Tout ce qu'il faut savoir*

LA COPROPRIÉTÉ est devenue, depuis quelques années, le mode d'habitation le plus en vogue dans les centres urbains et est en voie de s'implanter dans plusieurs régions du Québec. Un Syndicat de copropriété ne pouvant opérer sans son Conseil d'administration, ce colloque était le forum idéal pour la centaine de participants afin de mieux comprendre le rôle de l'administrateur de copropriété et celui de l'assemblée des copropriétaires, leurs devoirs et obligations.

Le RGCQ ne pouvait avoir meilleur conférencier que M^e Yves Papineau, avocat spécialisé en droit de la copropriété. M^e Papineau est l'auteur de plusieurs ouvrages traitant de la copropriété.

Ce colloque coïncidait avec le lancement de son dernier volume : *Administrateur de condo, Tout ce qu'il faut savoir*, qui fut très prisé par l'auditoire. Le nombre de questions posées par les participants démontre l'intérêt pour tous les sujets traités dans cet ouvrage.

Le rôle d'administrateur touche un autre grand volet relié à la copropriété, celui des assurances. Ce



De gauche à droite : M. André Delage, M^e Yves Papineau, M^{me} Céline Corriveau, M^e Marie-Cécile Bodéüs, M^e Ghislain Raymond, M. David Ménassé et M. André M. Benoît



sujet fut longuement traité par deux avocats de la firme de Grandpré Joli-Coeur, soit M^e Marie-Cécile Bodéüs et M^e Ghislain Raymond. Ces deux avocats ont aussi participé, vu le grand intérêt suscité par ce sujet, avec tous les conférenciers de la journée à la table ronde ayant eu lieu en fin de journée.

Les activités se sont succédées en après-midi, avec une autre facette que les administrateurs ne peuvent ignorer, c'est-à-dire la gestion quotidienne d'une copropriété. Pour ce segment du colloque, nous avons deux gestionnaires chevronnés, cumulant plus de 35 années d'expérience en ce domaine. M^{me} Céline Corriveau (Groupe Immobilier Celico) et M. David Ménassé (Équipe Propri-Gestion)

ont su, par de multiples exemples, démontrer que le gestionnaire professionnel est une ressource précieuse pour le conseil d'administration.

Suite aux conférences, les participants ont pu rencontrer les nombreux exposants sur place et s'enquérir de leurs produits et services offerts. De nouveau cette année, le RGCQ, en partenariat avec le cabinet d'avocats et de notaires De Grandpré Joli-Coeur, mettait à la disposition des participants le volet des consultations juridiques.

Le RGCQ tient à remercier tous les conférenciers qui ont à cœur la saine gestion des copropriétés. Grâce à eux, ce colloque automnal a connu un franc succès. ■

André Delage



VIF SUCCÈS DE L'ACTIVITÉ DU 25 NOVEMBRE 2012 COMMENT FAIRE RESPECTER LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ PAR LES COPROPRIÉTAIRES

Le 25 novembre dernier, le RGCQ région de Québec a rempli à capacité la grande salle du Club de golf de Cap-Rouge, lors de la présentation par M^e Michel Paradis, président de la section et associé chez Joli-Coeur Lacasse, avocats, d'une conférence portant sur le respect des règlements de la copropriété par les copropriétaires. Les 225 personnes présentes étaient réunies pour entendre le scénario fictif préparé par celui-ci, qui leur soulignait, avec humour, comment les administrateurs laissent trop souvent, par négligence ou par crainte de dépenser, les copropriétaires agir à leur guise. M^{me} « Lèssallée » et M. « Piquesous » ont été ramenés à l'ordre par une nouvelle administratrice, Mme « Gairemène », qui leur a expliqué l'importance de ne pas tolérer les contraventions à la déclaration de copropriété par les copropriétaires, et leur a rappelé les mesures à prendre pour remédier à ces agissements qui nuisent à la bonne vie en copropriété. À la fin de sa présentation, M^e Paradis a répondu, pendant près d'une heure, aux nombreuses questions pertinentes des participants.

La prochaine activité de la section de Québec, toujours populaire d'une année à l'autre, s'intitule « C'est quoi ton problème? ». Des spécialistes répondront alors aux questions des membres sur tous les sujets entourant la vie en copropriété.

Date : 17 février 2013

Endroit : Club de golf de Cap-Rouge

Renseignements : Madame Nicole Veillette 418 925-7100

2013 : L'ANNÉE DE LA CONNAISSANCE

FORT D'UN ESSOR sans précédent du nombre de ses membres, qui est passé de 150 à 250 en moins de deux ans, le RGCQ région de Québec prend le parti de promouvoir l'année 2013 comme *l'Année de la Connaissance* en copropriété. Il apparaît clair aux 15 bénévoles qui contribuent au succès de la région de Québec que la principale cause de cette réussite réside dans l'information donnée aux membres. Les conférences et les livres sur la copropriété sont en demande comme jamais. Les administrateurs de copropriétés et même les simples copropriétaires sont avides de savoir : explications sur les termes de la déclaration de copropriété, comment gérer la copropriété, les contrats. Faire respecter la déclaration par les copropriétaires, les travaux, les assurances. Autant de sujets sur lesquels les membres de notre Regroupement veulent se renseigner pour mieux gérer la vie dans leur immeuble. Le droit de la copropriété est à un tournant : alors que les experts se sont prononcés sur les modifications à apporter aux règles actuelles, le gouvernement est maintenant prêt à donner suite à leurs recommandations. Rien ne sert toutefois d'adopter des règles si les gens qui doivent les appliquer et les respecter ne font pas l'effort d'apprendre et de s'informer pour bien les connaître. En 2013, le RGCQ Région de Québec entend donc mettre un fort accent sur la formation et la connaissance. Et nous espérons, en conséquence, que d'autres syndicats se joindront à nous pour partager et apprendre. La valeur du parc immobilier divis et indivis de la grande région de Québec, déjà en explosion, ne peut que profiter du savoir de ses gestionnaires et de ses résidents. ■



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



DU RÔLE DE L'ADMINISTRATEUR

Peu importent les circonstances ou les raisons qui ont motivé votre décision d'assumer le rôle d'administrateur, tous reconnaissent que ce travail, maillon essentiel à la bonne marche d'une copropriété, n'est toutefois pas toujours reconnu à sa juste valeur. Que ce soit pour protéger leur investissement, aider les autres, ou simplement occuper leur temps libre, les personnes qui se portent candidates à ce poste le font en toute bonne foi, mais sans soupçonner l'étendue et l'ampleur de la tâche qui les attend. Ils sont dans la plupart des cas laissés à eux-mêmes. Mis à part les devoirs et pouvoirs qui leur sont conférés dans la déclaration, on ne leur remet pas de description de tâches au moment de leur nomination. Par conséquent, il faut puiser aux sources, notamment dans les articles 322 et 2138 du *Code civil*. En effet, ces dispositions énumèrent, de manière succincte mais juste, les qualités intrinsèques d'un bon administrateur. On peut y lire que l'administrateur, à titre de mandataire du syndicat, doit agir avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté. La personnalisation de ces qualités constitue l'un des défis auxquels est confronté quotidiennement tout administrateur. Ces préceptes doivent toujours guider sa conduite, que ce soit dans le cadre d'un dossier complexe ou lors d'une simple conversation. Voyons de plus près en quoi consistent ces valeurs et comment elles se manifestent.

La prudence nous enseigne qu'il faut longuement réfléchir à la portée de nos paroles et aux conséquences de nos gestes. Si nous avons une décision importante à prendre, il ne faut pas hésiter à solliciter l'avis des autres ou d'un expert. On ne peut pas tout connaître : ignorer l'aspect légal ou technique d'un dossier peut avoir une incidence majeure sur son dénouement.



La diligence nous rappelle que la procrastination n'a pas sa place mais que la rigueur doit être une préoccupation omniprésente. Comme dit le vieil adage : «Pourquoi remettre à demain ce que l'on peut faire aujourd'hui ?» Lorsqu'on vous signale une situation problématique, il faut réagir promptement tout en se conformant à la procédure établie.

L'honnêteté nous enseigne qu'il faut tenir un discours franc et avoir un comportement irréprochable. En effet, nous devons traiter tout dossier qui nous est soumis avec impartialité et équité. Quoique la discrétion soit de mise dans certaines situations, votre style de gestion doit toujours être transparent.

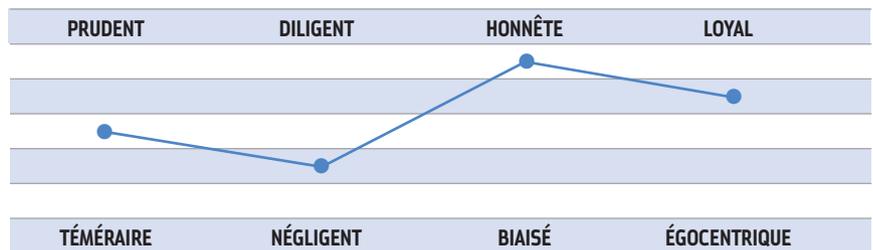
Enfin, quant à la loyauté, cette dernière nous apprend à rester fidèle à ceux envers qui nous nous sommes engagés. Il est primordial de dénoncer tout conflit d'intérêts qui pourrait exister ou être perçu comme tel. L'administrateur est imputable à l'assemblée des copropriétaires et, de ce

fait, l'intérêt de la copropriété doit toujours l'emporter.

À première vue, ces quatre critères que nous venons d'évoquer pourraient très certainement servir de fondement à un futur code de déontologie auquel seraient assujettis les administrateurs. Pour le moment, en l'absence d'une telle convention, je vous propose une simple grille d'évaluation illustrée ci-dessous. En vous interrogeant sur votre rôle et en transposant le résultat de cette réflexion sur la grille, vous obtiendrez ainsi votre profil.

À mon avis, il est pertinent dans le cadre de nos fonctions de nous remettre ainsi en question afin de déterminer dans quelle mesure nous nous acquittons adéquatement du mandat qui nous a été confié. À vous de juger. ■

Michel Mancini
Président,
RGCQ-Outaouais



*Profil d'un administrateur fictif.
A quoi ressemble le vôtre ?*

Ligne Info-Condo
819 771-2087
Courriel
gatineau@rgcq.org



POURQUOI PAYER PLUS CHER POUR VOS ABONNEMENTS?

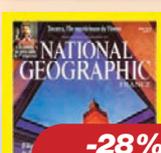
JUSQU'À 90% DE RABAIS SUR LE PRIX EN KIOSQUE



SERVICE D'ABONNEMENTS AUX MEMBRES



	Durée	Votre bas prix	Prix en kiosque
JOURNAUX			
La Presse*	52 sem./samedi	94,12\$	107,64\$
La Presse*	52 sem./6 jrs.	179,92\$	351,00\$
Le Devoir	52 sem./6 jrs.	227,50\$	418,60\$
Le Droit	56 sem./6 jrs.	220,25\$	429,52\$
Le Journal de Montréal**	52 sem./7 jrs.	194,48\$	326,56\$
Le Journal de Québec***	52 sem./sam.&dim.	67,08\$	128,44\$
Le Journal de Québec***	52 sem./7 jrs.	162,76\$	313,04\$
Le Soleil	52 sem./sam.&dim.	112,00\$	134,68\$
Le Soleil	52 sem./7 jrs.	209,00\$	329,68\$
National Post	52 sem./6 jrs.	216,00\$	588,12\$
* Camelots motorisés ** Camelots réguliers *** Camelots réguliers et sans télé-horaires			
ACTUALITÉ			
Courrier International	26 nos	119,00\$	154,70\$
L'actualité (avec version Internet)	9 nos	14,95\$	53,55\$
Le Monde Diplomatique	12 nos (1 an)	79,00\$	81,00\$
L'Express	26 nos	79,95\$	169,00\$
Paris Match	26 nos	99,00\$	143,00\$
Protégez-Vous (avec version Internet)	12 nos (1 an)	34,00\$	71,40\$
ARTS, LETTRES, MARCHEMENT & INFORMATION			
A+ (Affaires Plus)	8 nos (1 an)	10,00\$	23,92\$
Guide Com	1 no (1 an)	14,95\$	32,00\$
Infopresse	10 nos (1 an)	69,95\$	181,50\$
Les Affaires & A+ Premium	108 nos (2 ans)	74,95\$	346,84\$
Québec Franchise	6 nos (1 an)	29,00\$	77,70\$
MacWorld	12 nos (1 an)	14,95\$	23,80\$
The Economist	51 nos (1 an)	24,95\$	95,88\$
Wired	12 nos (1 an)	129,95\$	407,49\$
AUTO, MOTO, BATEAU & AVION			
Custom Tour	4 nos (1 an)	19,95\$	31,80\$
Le Guide de l'Auto	5 nos (1 an)	9,65\$	19,75\$
Moto Journal	10 nos (1 an)	17,55\$	49,50\$
Pole Position	8 nos (1 an)	22,95\$	39,92\$
Quagnet.ca VTT	6 nos (1 an)	9,65\$	29,70\$
V8 Passion	6 nos (1 an)	26,33\$	41,70\$
Road & Track	12 nos (1 an)	16,99\$	59,88\$
Sail	12 nos (1 an)	16,99\$	83,88\$
ARTS, LETTRES, CULTURE & DESIGN			
À Vos Pinceaux	6 nos	35,23\$	41,94\$
Cap-aux-Diamants	4 nos (1 an)	28,95\$	34,00\$
Connaissance des Arts	11 nos (1 an)	84,00\$	134,75\$
Coup de Pinceau	6 nos (1 an)	29,95\$	41,70\$
CV (Ciel Variable)	3 nos (1 an)	19,95\$	31,50\$
Entre Les Lignes	4 nos (1 an)	19,50\$	27,80\$
ETC revue de l'art actuel	3 nos (1 an)	17,55\$	26,85\$
Nuit Blanche	4 nos (1 an)	24,95\$	35,80\$
Perles & Cetera	8 nos (2 ans)	19,95\$	55,60\$
Scrapbook Extra	4 nos (1 an)	19,95\$	27,80\$
Spirale	4 nos (1 an)	34,00\$	51,80\$
Urbania	4 nos (1 an)	23,95\$	39,80\$
Vie des Arts	4 nos (1 an)	20,00\$	38,00\$
LITTÉRATURE JEUNESSE, ADOS & FAMILLE			
Astrapi	11 nos	51,95\$	87,45\$
Babar	12 nos (1 an)	51,95\$	83,40\$
Bébé!	4 nos (1 an)	14,95\$	23,80\$
Cool!	12 nos (1 an)	33,40\$	52,68\$
Délire	12 nos (2 ans)	27,95\$	51,00\$
DLire	12 nos (1 an)	59,95\$	107,40\$
Enfants Québec	12 nos	15,95\$	47,40\$
Full File	12 nos (2 ans)	27,95\$	51,48\$
Géo Ado	12 nos (1 an)	69,95\$	122,40\$
Grossesse	4 nos (1 an)	14,95\$	23,80\$
I Love English + 9 CD	10 nos (1 an)	54,95\$	89,50\$
I Love English for Kids + 9 CD	10 nos (1 an)	54,95\$	89,50\$
Images Doc	12 nos (1 an)	54,95\$	95,40\$
J'aime Lire	10 nos (1 an)	36,95\$	89,50\$
J'apprends à Lire + 11 CD	11 nos (1 an)	69,95\$	109,45\$
Julie	12 nos (1 an)	69,00\$	95,40\$
Les Belles Histoires	12 nos (1 an)	56,95\$	95,40\$
Les Débrouillards	11 nos (1 an)	35,95\$	54,45\$
Les Explorateurs	11 nos (1 an)	32,95\$	54,45\$
Manon	11 nos (1 an)	58,95\$	87,45\$
Petites Mains	8 nos (2 ans)	36,95\$	63,60\$
Pomme d'Api	10 nos (1 an)	36,95\$	69,50\$
Popi	12 nos (1 an)	44,95\$	83,40\$
Safari	5 nos	19,95\$	26,25\$
Wakou	12 nos (1 an)	69,00\$	99,60\$
Wapiti	12 nos (1 an)	69,00\$	99,60\$
Yoopa	8 nos (1 an)	15,66\$	39,92\$
Youpi	12 nos (1 an)	54,95\$	83,40\$



	Durée	Votre bas prix	Prix en kiosque
ARCHITECTURE, DÉCORATION & JARDINAGE			
Chez Soi	10 nos (1 an)	14,95\$	49,90\$
Decormag	10 nos (1 an)	10,00\$	45,90\$
Fleurs, Plantes et Jardins	6 nos (1 an)	12,00\$	25,74\$
La Maison du 21 ^{ème} Siècle	8 nos (2 ans)	19,95\$	47,60\$
Les Idées de ma Maison	10 nos (1 an)	14,95\$	49,90\$
Les Idées de mon Jardin	4 nos (1 an)	12,92\$	19,96\$
Maison & Demeure	10 nos (1 an)	19,96\$	49,50\$
Rénovation Bricolage	9 nos (1 an)	14,95\$	44,91\$
Vivre à la Campagne	8 nos (2 ans)	16,00\$	39,92\$
Country Living	10 nos (1 an)	16,97\$	55,00\$
Dwell	10 nos (1 an)	29,99\$	69,90\$
Elle Decor	10 nos (1 an)	19,50\$	69,90\$
Style at Home	12 nos (1 an)	20,90\$	71,88\$
MODE & AU FÉMININ			
Châtelaine (fr.)	11 nos	14,97\$	49,50\$
Clin d'Œil	12 nos (1 an)	14,95\$	35,88\$
Elle Québec (avec version Internet)	12 nos (1 an)	12,00\$	63,48\$
FA (Femme d'Aujourd'hui)	8 nos (1 an)	14,95\$	37,52\$
Loulou (fr.)	8 nos (1 an)	13,95\$	31,92\$
Vita (avec version Internet)	8 nos	8,00\$	36,00\$
Cosmopolitan	12 nos (1 an)	27,98\$	71,88\$
Elle Canada	12 nos (1 an)	11,95\$	47,88\$
In Style	12 nos (1 an)	26,99\$	83,88\$
SCIENCE, NATURE & VOYAGE			
Biosphère	6 nos (1 an)	21,95\$	45,00\$
Ca m'Intéresse	12 nos (1 an)	72,00\$	90,00\$
Ciel & Espace	14 nos (1 an)	95,00\$	111,30\$
Géo	12 nos (1 an)	73,00\$	131,40\$
National Geographic (fr.)	12 nos (1 an)	59,95\$	83,40\$
Nature Sauvage	4 nos (1 an)	15,95\$	23,80\$
Québec Science	8 nos (1 an)	29,00\$	47,60\$
Science & Vie	12 nos (1 an)	69,95\$	78,00\$
Terre Sauvage	12 nos (1 an)	59,95\$	119,40\$
Popular Mechanics	10 nos (1 an)	19,25\$	55,00\$
Popular Science	12 nos (1 an)	19,99\$	71,88\$
Travel & Loisirs	12 nos (1 an)	24,99\$	59,88\$
CINÉMA, MUSIQUE, PHOTO & TÉLÉ			
7 Jours	52 nos (1 an)	192,40\$	228,28\$
Le Lundi	51 nos (1 an)	68,80\$	203,49\$
Photo Solution	6 nos (1 an)	21,95\$	35,70\$
Point de Vue	52 nos (1 an)	179,00\$	309,40\$
Positif	12 nos (1 an)	99,00\$	192,00\$
Première	12 nos (1 an)	42,75\$	66,00\$
Séquences	6 nos (1 an)	23,95\$	35,70\$
Star Inc.	10 nos (1 an)	13,78\$	39,90\$
TED Québec Audio Vidéo	6 nos (1 an)	24,95\$	39,00\$
TV Hebdo	52 nos (1 an)	61,26\$	134,68\$
Entertainment weekly	52 nos (1 an)	27,15\$	259,48\$
Popular Photography	12 nos (1 an)	17,88\$	71,88\$
Rolling Stone	26 nos (1 an)	26,98\$	129,74\$
Us Weekly Magazine	52 nos (1 an)	61,99\$	259,48\$
SPORT & SANTÉ			
Géo Plein Air	6 nos (1 an)	24,95\$	35,70\$
Mieux Être	6 nos	19,95\$	29,70\$
Sentier Chasse-Pêche	11 nos (1 an)	29,95\$	57,75\$
Spiritualité Santé	3 nos (1 an)	9,95\$	25,50\$
Tennis Magazine	11 nos (1 an)	72,50\$	104,50\$
Velo Mag	6 nos (1 an)	26,50\$	35,70\$
Yoga Mondô	8 nos (2 ans)	36,95\$	47,92\$
Backpacker	9 nos (1 an)	18,35\$	53,91\$
Golf Magazine	12 nos (1 an)	18,95\$	71,88\$
Sports Illustrated	56 nos (1 an)	42,95\$	335,44\$
DIVERS			
Animal	8 nos (1 an)	20,82\$	31,92\$
Coup de Pouce (avec version Internet)	10 nos	14,95\$	45,00\$
Homme	4 nos (1 an)	14,95\$	23,80\$
La Terre de Chez Nous	50 nos (1 an)	48,95\$	112,50\$
Le Bon Âge	8 nos	14,95\$	31,60\$
Le Bulletin des Agriculteurs	11 nos (1 an)	49,00\$	76,45\$
Le Guide Cuisine	4 nos (1 an)	14,95\$	27,80\$
Mixeur 100 Restaurants Recrédités	1 no (1 an)	9,95\$	14,95\$
Moi & Cie	12 nos (1 an)	14,95\$	53,88\$
Panorama	12 nos (1 an)	59,95\$	72,00\$
Psychologies	11 nos (1 an)	79,00\$	98,45\$
Reflet de Société	6 nos (1 an)	24,95\$	48,00\$
Relations	8 nos (1 an)	24,95\$	44,00\$
Signé M	9 nos (1 an)	30,78\$	44,91\$

• Super économies à 15\$ ou moins surignées en jaune •

ÉPARGNEZ ENCORE PLUS!

10\$
JUSQU'À DE RABAIS

SUPPLÉMENTAIRE!

3\$ DE RABAIS À L'ACHAT SIMULTANÉ DE 2 OU 3 ABONNEMENTS.

PRENEZ 4 ABONNEMENTS OU PLUS ET DÉDUISEZ 10\$ DU TOTAL FINAL APRÈS TAXES.



LES PLUS BAS PRIX GARANTIS!

PLUS DE **265** TITRES DISPONIBLES!
34 NOUVEAUX TITRES!
51 TITRES À 15\$ OU MOINS!

POUR COMMANDER **rabaiscampus.com**
514 982-0180 1 800 265-0180

Taxes applicables en sus / Autres publications et durées disponibles.

Offre d'une durée limitée. Certains conditions peuvent s'appliquer. Les prix et la disponibilité des produits peuvent changer sans préavis. Imprimé 09/2012

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

Rénovations intérieures suite aux dommages causés par infiltrations d'eau



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



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



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



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



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



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

CONSTRUCTION ARGUS INC.

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



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

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

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

AMÉNAGEMENT PAYSAGER
GROUPE TRIFORCE
 M. Maxime Clermont 514-337-4747

ARPEUTEURS-GÉOMÈTRES
CUSSON & LÉTOURNEAU
 M. Alexandre Cusson 450-974-3338

LABRE & ASSOCIÉS
 M. Réjean Archambault
 514-642-2000 p. 325

ASCENSEURS
ASCENSEURS ALTITUDE
 M. Jean-François Langevin
 514-249-9464

SCHINDLER ASCENSEURS
CORPORATION
 M. Tony Arcaro 514-737-7367 p. 223

ASSURANCES
DALE PARIZEAU
MORRIS MACKENZIE INC.
 M. Jean-François Paquet
 514-868-2851

GROUPE SCCR, SOLY, CHABOT,
RANGER LTÉE
 M. Serge Déry 514-376-6565

INVESSA, ASSURANCES
ET SERVICES FINANCIERS
 M. Claude Paquette
 450-781-6560 p. 257

LAREAU, COURTIERS
D'ASSURANCE
 M. Philippe Lareau 514-861-7429

LES ASSURANCES GAUDREAU
DEMERS ET ASSOCIÉS
 M. Vincent Gaudreau 514-374-9944

AVOCATS
DE GRANDPRÉ JOLI-CŒUR
S.E.N.C.R.L.
 514-287-9535

PAPINEAU AVOCATS INC.
 M^e Yves Papineau 514-284-3058

M^e PIERRE ZEPPETTINI
 M^e Pierre Zeppettini 450-677-2772

BÉTON
GROUPE AECON QUÉBEC LTÉE
 M. Guy Henry 450-651-0300 p. 223

DUMOULIN & ASSOCIÉS
 M. Adam Webber
 514-337-7404 p. 102

CHAUFFE-EAU
HYDRO SOLUTION
 M^{me} Fany Ondrejchak
 1-877-326-0606 p. 4230

COMPTABILITÉ
KPMG S.R.L./S.E.N.C.R.L.
 M. Yves Desjardins 514-840-2100

ÉQUIPEMENT D'ENTRAÎNEMENT
KNEQUIP
 M. Marco Allard 1-800-525-3332 p. 1

ÉTHANOL
FLAMMES CONCEPT
 M. Yohan Gélinas
 514-777-9998

EXPERT-CONSEIL
AMEC
 M. Thierry Ségard 514-245-9002

ALLB inc.
 M. Benoit Allaire 514-396-9339

CONSULTANTS NCP
 M. Nicolas Cyr 514-527-7333

CONSULTEK
 M. Fernand Lemay 450-661-8844

COSSETTE & TOUCHETTE INC.
 M. Réjean Touchette 514-519-1573

DEVIMO
 M. Sébastien Gariépy 514-282-6669

G.A.P. IMMEUBLES INC.
 M. Georges Fallah 514-946-8807

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

NIVOEX
 M. Patrick Gautreau 1-855-595-1265

PROSPEPLUS CONSEIL
 M. Claude Guertin 514-271-9635

ÉVALUATION IMMOBILIÈRE
EXIMMO MONTRÉAL
 M. Richard Lahaye
 514-931-8899 p. 223

FENÊTRES
FABELTA
 514-990-1522

GROUPE FENESTRA
 M. Pierre Montpetit
 514-994-3333

GÉNÉRATRICES
GENREP LTÉE
 M. Denis Gougeon 450-901-0131

GESTIONNAIRES
CONDO ACTION
 M^{me} Nathalie Bolduc 514-666-1060

ÉQUIPE PROPRI-GESTION
 M. David Ménassé 450-625-2210

FITZBACK SERVICES
 M. Michel Fitzback 514-303-0261

GESCO-CONSEIL
 M. Jean-Pierre Noé 514-651-6336

GESTACTIF INC.
 M. Dominique Poulin 514-588-8911

GEST-CONDOS
 M. Dominic Belley 514-296-6669

GESTEK SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE
 M. Mathieu Meloche 450-629-3100

GESTION CONDO PLUS INC.
 M. Frédéric Castan 514-375-1158

GESTION D'IMMEUBLES RSW
 M. Robert Libman 514-842-3911

GESTION D'IMMEUBLES M.R.
 M. Martin Roy 450-660-8003

GESTION IMHOTEP
 M. Glen Gagné 514-919-3506

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

GESTION IMMOBILIÈRE GIVAL
 M^{me} Véronique Labrie 514-766-3491

GESTION IMMOBILIÈRE HPDG
 M. Guy René 514-276-8717

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

GESTION IMMOBILIÈRE VERTICAL
 M. Warren Suissa 514-684-3103 p. 118

GESTION IMMOPLEX INC.
 M. Éric Pierre 450-619-6174
GESTION IMMO-QUÉBEC
 M^{me} Rosaria Renzo 514-993-7887

GESTION KENNEDY
 M. Éric Ménard 514-710-4402

GESTION LÉO CHARBONNEAU
 M. Léo Charbonneau 450-227-2681

GESTION MONT-TREMBLANT
 M. Pierre Lajeunesse 819-681-7351

GESTION RICHARD BLOUIN
 M. Richard Blouin 514-262-8910

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

GROUPE CONSEIL TAPAMA
 M. Gilles Malo 514-573-0001

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

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

HENRI PROULX, ADMA.
 M. Henri Proulx 514-240-7121

LECSOR INC.
 M. Yves L'Écuyer 514-865-1111

MAGESTION2010 INC.
 M^{me} Marie-Ange Brassard
 450-992-0993

NORD-PRO MANAGEMENT
 M. Benoit Beauregard 819-717-4035

OPTION CONDO
 M. Raymond Roy 514-418-4261

RIMAX INC.
 M. Richard Tadros 514-571-0399

SEQUOIA GESTION IMMOBILIÈRE
 M. Benjamin Remia 514-564-2200

SERVICES CONSEILS CALLIDE
 M. Sylvain Vinet 514-603-2505

SOLUTIONCONDO.COM
 M^{me} Élise Beauchesne 514-935-6999

IMMOBILIER
REMAX 2001
 M^{me} Emmanuelle Plouffe 514-444-1213

REMAX T.M.S.
 M. Claude Charron 450-430-4207

REMAX T.M.S.
 M^{me} Marcelle Richard 514-916-0360

SUTTON
 M. Serge Rondeau 450-712-0699

INGÉNIEUR
PAUL GRÉGOIRE, INGÉNIEUR
 M. Paul Grégoire 514-737-6350

INSPECTION PRÉRÉCEPTION
PROSPE HABITATION
 M. Bruno Forget 450-240-0066

INSONORISATION
FINITEC CANADA INC.
 M. David Tanguay 1-888-838-4449

LIBRAIRIE/ÉDITION
WILSON & LAFLEUR LTÉE
 M. Claude Wilson 514-875-6326

LOCATION D'OUTILS
LOCATION D'OUTILS SIMPLEX
 Sans frais 1-800-361-1486

LUMINAIRES
LUMINAIRES & CIE
 M. Marc-Olivier Gélinas 450-688-0936

MAÇONNERIE
CONSTRUCTION ARGUS
 M. Jean-Louis Houle
 514-624-6536

NETTOYAGE DE CONDUITS
DE SÈCHEUSE
NETTOYAGE DRY SEC
 M. Claude Couture 514-337-5111

NETTOYAGE DE TAPIS
MAGIC MULTI-SERVICES
 M. Sylvain Gilbert 514-347-2524

NETTOYAGE DE VITRES
ÉCONET
 M. Gilles Robichaud 450-741-0754

NOTAIRES
DE GRANDPRÉ JOLI-CŒUR
S.E.N.C.R.L.
 514-287-9535

PEINTRES
MONPEINTRE.CA
 M. Nicolas Desjardins 514-705-1245

PISCINES
ODYSSÉE AQUATIQUE
 M. Daniel Delorme 450-680-1698

PLANCHER DE BOIS FRANC
BOUTIQUE DU PLANCHER
 M. Daniel Dion 1-866-440-8402

RÉNOVATIONS
DOYLE RÉNOVATIONS INC.
 M. Richard Doyle 514-374-8488

GORENOVATION.COM
 M. Benoit de la Plante
 514-984-8122

SERVICES D'ENTRETIEN MÉNAGER
LE CHIFFON DORÉ
 M. Ernesto Williamson 514-325-0825

LEPONT CONFORT
 M. François Leduc 514-273-8787

MODERN CONCEPT D'ENTRETIEN
 M. Jean-Pierre Takacs
 514-351-7744

SÉCURITÉ
DESJARDINS SYSTÈMES
DE SÉCURITÉ
 M. Frédéric Bégin 514-768-6315

SERRURIER
SERRURIERS AMHERST
 M^{me} Sophie Vallée 514-525-4531

SINISTRÉS
GROUPE MIRO
 M. Patrice Asselin 450-468-2033 p. 216

LAUZON EXPERTISES
SINISTRÉS INC.
 M. Yowhan Lauzon 1-855-376-0840

TOITURE
J. RAYMOND COUVREUR ET FILS
 M. Serge Rochon 450-430-7900 p. 228

TOITURES OMER BRAULT
 M. Lorenzo Pietrantonio
 514-942-4806

VALEUR ASSURABLE
SPE VALEUR ASSURABLE
 M. Robert Plante 514-788-9777

VENTILATION
AÉRO MÉCANIQUE TURCOTTE
 M. Éric Côté 450-625-2627

FIBRE DE VERRE

Les portes et fenêtres **Fenestra fibre de verre** sont enfin disponibles



8 fois plus fort que le PVC

2 fois plus fort que l'aluminium

500 fois moins conducteur de froid que l'aluminium

Coefficient de dilatation presque nul

(Le PVC se dilate 7 fois plus et l'aluminium 2 fois plus)

LE GROUPE
FENESTRA

MONTRÉAL
QUÉBEC
GATINEAU

GROUPEFENESTRA.COM

1.800.994.6404

RESIDENTIEL COMMERCIAL INDUSTRIEL INSTITUTIONNEL