

Condoliation

Vol. 24 N°4 | hiver 2023

Dossier La course à la carboneutralité

Un manifeste pour
l'efficacité énergétique,
bâtiments durables,
travaux majeurs,
et plus encore

**FIN D'EXERCICE
FINANCIER :**
DEVOIRS
ET OBLIGATIONS
DU SYNDICAT
DE COPROPRIÉTAIRES

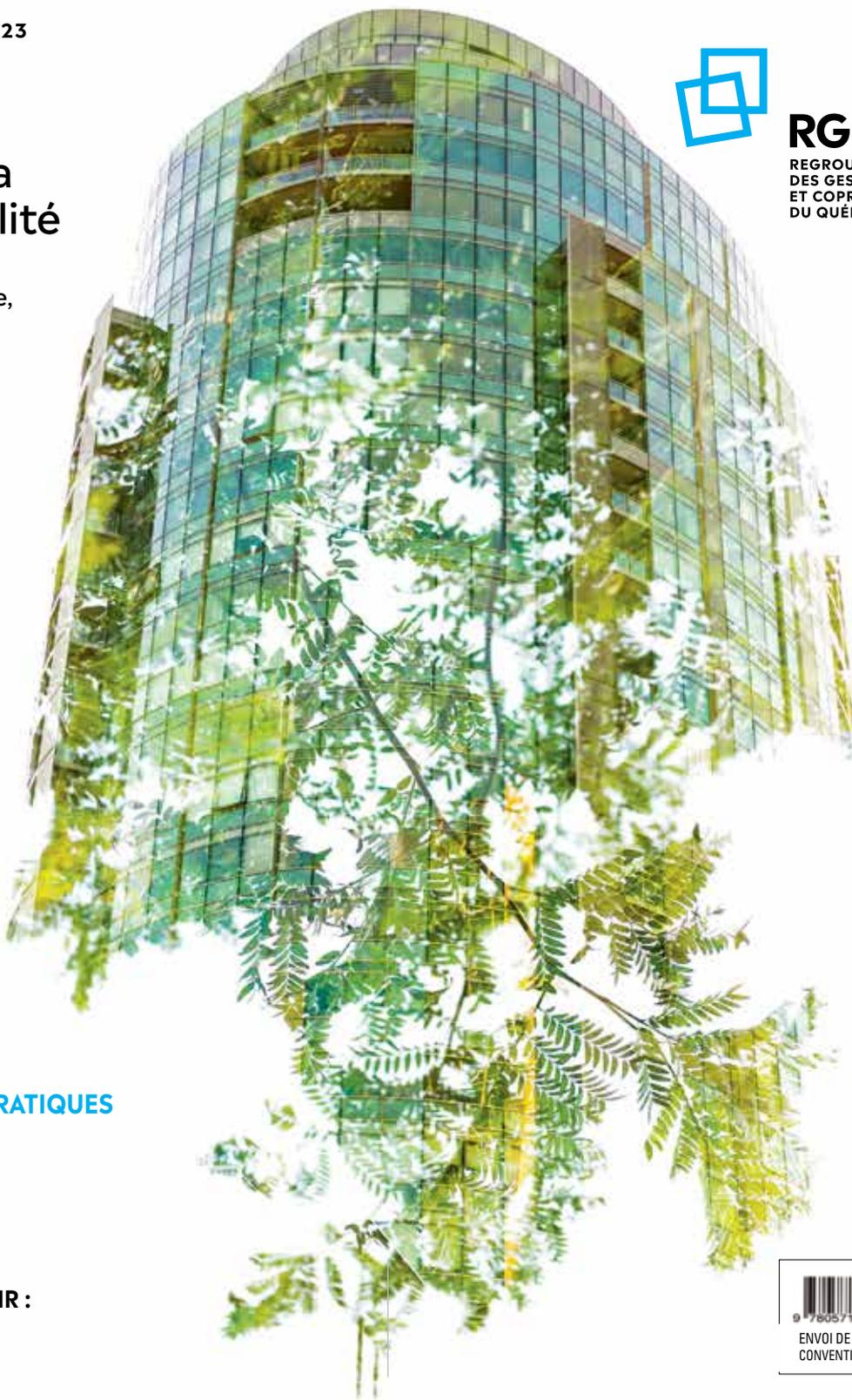
**LE PROJET DE LOI 31
ENFIN ADOPTÉ**
FONDS DE
PRÉVOYANCE ET
CARNET D'ENTRETIEN :
FLEXIBILITÉ EN VUE

**DIX CONSEILS PRATIQUES
POUR PRÉPARER
SA COPROPRIÉTÉ
À L'HIVER**

**MAIN-D'ŒUVRE
LE TRAVAIL AU NOIR :
À VOS RISQUES
ET PÉRILS!**



RGCCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC



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

Desjardins

SÉCURITÉ DU BÂTIMENT



Depuis 1957



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

**SERVICE
24/7**

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

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

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

Distributeur autorisé  **NOTIFIER**[®]
by Honeywell

RBQ 2733-8649-71

- 4 Éditorial provincial**
Des défis pour l'année à venir
par Yves Joli-Cœur, Ad. E.
- 6 Le travail au noir :
à vos risques et périls!**
- 10 Chronique juridique**
L'embauche d'un homme à tout faire
par M^e Richard LeCouffe, avocat-conseil en droit immobilier, spécialisé en droit de la copropriété divisée
- 13 Questions et réponses juridiques pour éviter les conflits**
Avis d'arbitrage et conflits familiaux au décès
par l'équipe de Condolegal.com
- 16 Portrait**
Michel Paradis, avocat émérite
Au-delà de la salle d'audience, une vie consacrée aux gens
par Caroline Martel
- 19 Dossier :**
La course à la carboneutralité
- 20 Zéro émission nette à l'échelle de la planète**
Comprendre les impacts concrets des accords internationaux
- 24 Efficacité énergétique**
Quand les entreprises « manifestent »
- 30 Chronique bâtiment**
L'avenir est à la rénovation durable
- 34 Le bâtiment durable, un principe directeur**
- 38 Prendre le temps de penser aux travaux majeurs**
Des enjeux à considérer pour se tourner vers l'avenir
- 40 Cotation et divulgation des émissions de GES pour les bâtiments**

Info RGCCQ

- 61 RGCCQ - chapitre de Montréal**
Des mesures contre les gaz à effet de serre
par Yves Joli-Cœur, Ad. E.
- 62 RGCCQ - chapitre de Québec**
Une carrière au service des copropriétaires
par Michel Paradis, Ad. E.
- 63 RGCCQ - chapitre de l'Outaouais**
De quelle couleur est votre immeuble à condos?
par Michel Mancini
- 64 Chronique info-gestion**
Vos questions, les réponses de notre équipe de conseillers experts
par Céline Germain et Jean-Marie Dubuc
- 66 Bilan de mi-année : retour sur les activités et les formations**
Retour sur juillet à septembre 2023
- 68 Calendrier des activités et des formations à venir (janvier à juin 2024)**
- 69 Bienvenue aux nouveaux membres corporatifs**
- 70 Le mot de la fin**
par l'équipe de la permanence
- 42 Préparer sa copropriété à l'hiver**
Dix conseils pratiques
- 44 Chronique gestion**
Fin d'exercice financier d'un syndicat de copropriétaires : devoirs, obligations et points importants à considérer
- 48 Le projet de loi 31 aborde la vie en copropriété**
Des impacts sur le fonds de prévoyance et le carnet d'entretien
- 50 Surprimes d'assurance : comment s'y retrouver**
- 54 Attention au fonds de prévoyance!**
Éviter à tout prix les mauvaises imputations et utilisations
- 58 Gestion des accès en copropriété**
Entre-t-on dans votre copropriété comme dans un moulin?
- 60 Travaux en condo : Tout ce qu'il faut savoir, 2^e édition**
Votre guide pratique mise à jour par M^{es} Yves Joli-Cœur et Richard LeCouffe



Des défis pour l'année à venir

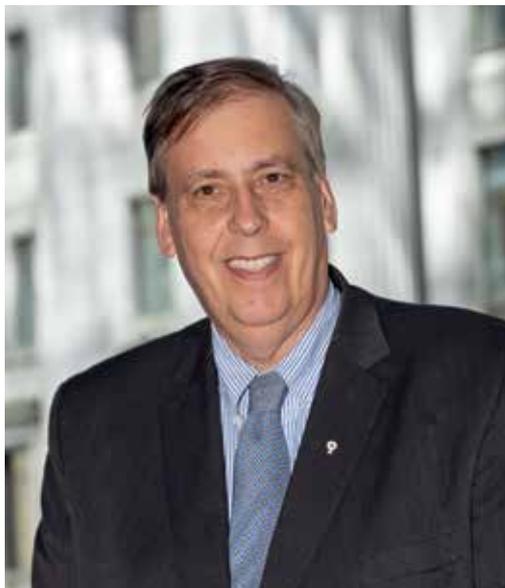
PAR YVES JOLI-COEUR,
avocat émérite, président du RGCQ

L'année 2023 qui s'achève déjà a été très fertile en activités pour le RGCQ, à commencer par l'adoption d'une importante réforme de son mode de gouvernance visant notamment à uniformiser la représentativité de ses différents chapitres. Cette nouvelle structure de gouvernance s'appuie sur un plan stratégique de trois ans dont l'objectif est de mieux répondre aux défis et aux besoins émergents de la communauté, dont l'accompagnement des petites et moyennes copropriétés, qui sont fortement majoritaires au Québec.

D'une part, le RGCQ s'engage ainsi à maintenir son rôle d'acteur principal dans l'évolution de la législation touchant la copropriété et le règlement des différends, pour un meilleur accès à la justice. À cet égard, un suivi attentif sera fait des nouvelles mesures de médiation obligatoire introduites à la Cour du Québec, division des petites créances (par le fameux projet de loi 8), laquelle a juridiction pour entendre la plupart des causes en matière de copropriété divise. N'oublions pas non plus le règlement d'application du projet de loi 16 qui se fait attendre!

D'autre part, en 2024, le Regroupement va étendre encore davantage son offre en matière de formation dans le but d'améliorer les connaissances de ce mode particulier de vie et de fonctionnement parmi les intervenants du milieu, qu'il s'agisse d'administrateurs, de copropriétaires, de gestionnaires, de courtiers immobiliers ou de potentiels futurs acheteurs. Les nouvelles obligations en matière de carnet d'entretien, d'études de fonds de prévoyance et de certificat d'état de la copropriété, une fois le règlement du gouvernement adopté dans le cadre du projet de loi 16, fourniront l'occasion au RGCQ de renouveler ses formations, colloques et autres sources d'information diffusées au cours de l'année 2024.

Le RGCQ entend aussi accroître et améliorer les services et le soutien proactif offerts aux membres, tout en continuant à mettre de l'avant les meilleures



pratiques en matière de gestion des copropriétés. À cet effet, un nouveau contrat type de gestion sera disponible en début d'année 2024, lequel incorporera notamment les nouvelles obligations en matière de protection de la vie privée, pour donner suite à l'entrée en vigueur de la loi 25, *Loi modernisant des dispositions législatives en matière de protection des renseignements personnels*.

Un autre cheval de bataille sera également prioritaire au cours de l'année 2024 : la professionnalisation des gestionnaires. C'est depuis sa création que le RGCQ préconise cette approche, qui s'avère de plus en plus nécessaire et pressante, compte tenu de la complexité sans cesse croissante de la gestion des copropriétés. Nous avons vu apparaître, ces dernières années, une foule d'obligations supplémentaires pesant sur les membres des conseils d'administration, souvent des bénévoles. Mentionnons également un nouveau contexte de lutte aux changements climatiques, de taux d'inflation élevé et de difficultés accrues pour bon nombre de syndicats de voir à la conservation de leur immeuble, étant donné l'absence de surveillance systématique des chantiers de construction et des coûts exorbitants des travaux d'entretien. Ne passons pas sous silence les problèmes d'assurabilité auxquels plusieurs syndicats sont maintenant confrontés en raison des sinistres en forte croissance, particulièrement les dégâts d'eau.

L'année 2023 fut certes fertile au RGCQ, mais l'année 2024 s'annonce encore plus stimulante, à n'en point douter. □

Condoliation

Regroupement
des gestionnaires
et copropriétaires
du Québec – RGCQ

1200, avenue McGill College,
bureau 1500,
Montréal (Québec) H3B 4G7
T : 514 916-7427
www.rgcq.org

Rédactrices en chef
et rédactrices principales
Caroline Martel
Véronique Martel
Nuances Communications

Collaboratrices
et collaborateurs
Clémence Beauvais
Jeneviève Brassard
Marie-Christine Demers
Jean-Marie Dubuc
Céline Germain
M^e Richard LeCouffe
Jade Serbah

Équipe éditoriale
M^e Cécile Pilarski
Hélène Joli-Coeur
Jade Serbah
M^e Richard LeCouffe

Révision linguistique
et révision des maquettes
Frédérique LeBlanc

Publicité
Diane Ménard
d.menard@rgcq.org

Production graphique
Bernard Lamy
Sophie Bellemare
blamylamy@gmail.com

Impression
et distribution postale
Transcontinental TC
Boucherville

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



RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Gestionnaires | Administrateurs

Condos & Copropriétés

Réduisez vos risques

En tant que gestionnaire ou administrateur, vous aimeriez bien réduire les risques de sinistres dus aux manques d'entretiens des unités de climatisation et conduits de sècheuses.

Convaincre les copropriétaires de prendre les mesures nécessaires peut s'avérer difficile et un défi logistique. **C'est encore plus complexe en l'absence de clause spécifique dans la déclaration de copropriété.**

Notre approche clé en main, exclusive **Concierge CVAC - Services à la carte pour condos** se charge de tout et vous sauve beaucoup de temps.

Prenez un rendez-vous de 15 minutes pour découvrir comment

Scanner code ici ►



Ce sera un plaisir de vous expliquer notre approche unique, qui réduit les risques tout en faisant le bonheur de milliers de copropriétaires de plusieurs de nos clients.

Sylvain Peratsakis, Cofondateur/Président
concierge@ventekair.com



HVAC Concierge CVAC

Entretien préventif, nettoyage et décontamination
Central • Mural/Mini Split • Échangeurs d'air • Conduits de sècheuses

RESPIREZ PROPRE

Air sain | Environnement sain

L'expertise de VentekAir auprès des syndicats de copropriétés surpasseront vos attentes. **Satisfaction garantie.**

5,0 ★★★★★ Plus de 250 avis





LE TRAVAIL AU NOIR : À VOS RISQUES ET PÉRILS!



Au cours de la vie de l'immeuble, le syndicat devra régulièrement intervenir pour en assurer l'entretien et en faire la réfection, afin de le garder en bon état.

Dans un contexte d'inflation et de pénurie de main-d'œuvre, on peut être plus facilement tenté de fermer les yeux, pour économiser le coût des taxes et bénéficier d'un coût de main-d'œuvre moindre. C'est encore plus tentant quand on connaît la personne ou qu'on nous la recommande chaudement. Pourtant, gérer étroitement les finances de la copropriété peut apparaître comme une saine gestion des fonds confiés par les copropriétaires. Or, le travail au noir ne correspond pas à cette exigence.

Cette manière d'économiser sur des factures d'entrepreneurs ou sur le personnel embauché est-elle vraiment dans l'intérêt de tous?

QUELS SONT LES RISQUES RELIÉS AU TRAVAIL AU NOIR?

Examinons les risques qu'encourt le syndicat de copropriétaires en contractant « au noir » et rappelons quelques-unes des obligations qui lui incombent.

Il existe divers risques liés au travail au noir :

- Le risque de voir l'entrepreneur disparaître dans la nature avant même le début des travaux, avec toute somme versée à celui-ci pour l'achat de matériaux;
- Le risque de perdre ses options de recours judiciaires en cas de problème de non-exécution partielle du contrat octroyé ou de qualité des travaux réalisés;
- Le risque de se retrouver dans l'incapacité à démontrer la nature et la portée exactes des travaux ou la plus-value prise par l'immeuble à la suite des travaux;
- Le risque pour la sécurité des occupants;
- Le risque de mettre en jeu une indemnisation en vertu de votre contrat d'assurance;
- Le risque de ne pas pouvoir bénéficier de crédits d'impôt pour travaux ou rénovations, car ceux-ci sont accessibles sur présentation de factures seulement;
- Le risque de s'exposer à des amendes salées et à des remboursements avec intérêts de charges fiscales non payées lors d'une « embauche » faite au noir.

Les risques sont bien réels et nombreux. S'ajoute le risque de poursuite contre le syndicat par un des copropriétaires qui aurait été lésé en raison des conséquences des risques énumérés ci-dessus.

Sans l'ombre d'un doute, les administrateurs qui décideraient d'octroyer un contrat au noir ne respecteraient pas leurs obligations légales. Le *Code civil du Québec* avertit les administrateurs qu'ils doivent « agir avec prudence et diligence », « avec honnêteté et loyauté dans l'intérêt de la personne morale » qu'est le syndicat de copropriétaires représentant l'ensemble des copropriétaires (article 322).

LES TRAVAUX ET L'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES

Aussi stipulé dans le *Code civil du Québec* est le devoir d'entretien et de conservation de l'immeuble par le syndicat. Ce devoir amène les administrateurs à interagir régulièrement avec des entrepreneurs en construction, que ce soit pour remplacer la toiture, réparer la brique des façades, refaire les terrasses, changer ou réparer les climatiseurs, etc.

QU'ARRIVE-T-IL S'IL Y A DES DÉFICIENCES DANS LES TRAVAUX RÉALISÉS?

Imaginons qu'il y ait un bris ou une fuite quelques mois après les travaux. Dans de tels cas, le contrat passé au noir risque de faire perdre la possibilité de remettre en question la qualité des travaux.

Il pourrait être facile pour l'entrepreneur de nier sa responsabilité, voire de prétendre qu'il n'a même pas réalisé les travaux déficients. Comment prouver que c'est lui qui a effectué les travaux? Même si l'entrepreneur reconnaît son erreur, le syndicat et lui pourraient ne pas s'entendre sur l'étendue de ce qui devait être fait ou non. Le syndicat n'aurait pas beaucoup de recours.



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

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

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

CONSEILS ET AVIS JURIDIQUES

MÉDIATION ET ARBITRAGE

CHARGES COMMUNES

REPRÉSENTATION

FORMATION ADAPTÉE À VOS BESOINS

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

Chianetta

Avocats | DROIT, MÉDIATION ET ARBITRAGE EN COPROPRIÉTÉ

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

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

SAINES GESTION | OBLIGATIONS LÉGALES

LE TRAVAIL AU NOIR : À VOS RISQUES ET PÉRILS!

Les tribunaux ont souvent conclu qu'un contrat impliquant du travail au noir était nul, car fait à l'encontre de l'ordre public, en vertu des articles 9, 1373, 1411 et 1413 du *Code civil*. Comme l'a souligné l'honorable juge Richard Landry de la Cour du Québec, division des petites créances, dans l'affaire *Distribution chauffage solaire inc. c. Desroches* en 2016 : « On ne peut à la fois agir illégalement et ensuite requérir l'assistance des tribunaux lorsque l'affaire tourne mal ». Toutefois, cette position n'est pas unanime. Plusieurs juges confrontés à de telles situations ont plutôt utilisé le pouvoir que leur confère l'article 1699 du *Code civil* pour moduler l'étendue ou les modalités de la restitution entre les parties, en présence d'un contrat nul. En fait, ils ont arbitré une solution entre les parties, dépendamment des circonstances de la cause, plutôt que de renvoyer les parties avec leur petit bonheur (ou malheur).

Bref, faire affaire avec un entrepreneur détenteur d'une licence de la **Régie du bâtiment du Québec** évite ce genre de soucis. C'est un gage de tranquillité d'esprit, notamment en raison du cautionnement de licence qui l'accompagne.

QU'EST-CE QU'UN CAUTIONNEMENT?

Le cautionnement de licence permet d'indemniser le client en cas de préjudice, s'il y a inexécution ou exécution fautive des travaux, malfaçons ou vices, ou un préjudice découlant des acomptes versés, explique le site de référence *Condolegal.com*.

Ce cautionnement est une exigence prévue par la *Loi sur le bâtiment* (article 84) pour tout entrepreneur détenant ou demandant une licence auprès de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ).

QU'EN EST-IL DE LA SÉCURITÉ DES BIENS ET DES OCCUPANTS?

Des travaux dans les parties communes d'une copropriété représentent un risque accru. Ces travaux pourraient entraîner des dommages matériels aux biens des copropriétaires ou aux immeubles voisins ou, pire encore, un risque accru à la sécurité des personnes qui habitent la copropriété et doivent circuler dans ces aires communes.

D'ailleurs, lors de travaux qui peuvent constituer une aggravation du risque assurable, même temporaire, le syndicat de copropriétaires doit aviser son assureur avant d'effectuer des travaux. Sans contrat en bonne et due forme, il serait difficile pour l'assureur d'évaluer le risque. Il pourrait carrément refuser de couvrir ces travaux ou d'indemniser les assurés en cas de pertes ou dommages.

Si ces travaux ont été réalisés en dehors du cadre de la loi, les assureurs pourraient nier la couverture d'assurance en cas d'incendie ou d'autres incidents. La responsabilité civile du syndicat pourrait être engagée. Normalement, en cas de dommages, l'assureur de l'immeuble va indemniser.

COMMENT FAIRE RECONNAÎTRE LA PLEINE VALEUR DES TRAVAUX RÉALISÉS OU BÉNÉFICIER D'AVANTAGES FISCAUX?

Sans facture prouvant les travaux ou les rénovations effectués, les copropriétaires désirant vendre ou les locataires ne peuvent pas ajuster les prix à la hausse pour les refléter. Ironiquement, la conséquence est souvent de « perdre l'argent économisé » par le travail au noir dans la différence de prix de vente ou de location.

Sans preuve, il est de plus impossible de se prévaloir des généreuses offres et mesures incitatives fiscales de nos gouvernements, lesquelles permettraient de réduire les impôts payés.

L'EMBAUCHE DE PERSONNEL EN COPROPRIÉTÉ

Qu'il s'agisse d'un concierge ou d'un préposé à la sécurité, ceux-ci sont des employés du syndicat de copropriétaires. Le syndicat devenu employeur doit assumer ses responsabilités fiscales et faire les déductions à la source et les cotisations usuelles, comme celles à la CNESST, à la Régie des rentes du Québec et à l'assurance-emploi. Ces cotisations protègent le syndicat ou offrent des garanties variées aux personnes employées.

Embaucher une personne au noir engagerait non seulement la responsabilité du syndicat eu égard à la législation fiscale, mais également à celles reliées à la *Loi sur les normes du travail* et à la *Loi sur les accidents de travail et les maladies professionnelles*. Si cette pratique illicite était dénoncée, vous devriez payer les cotisations en souffrance, auxquelles s'ajouteraient des intérêts et des amendes importantes.

En présence de tous ces risques, une personne avertie en vaut deux. C'est un pensez-y-bien! 



EN RAPPEL!

Consultez le guide pratique sur le travail au noir dans le Centre de documentation du RGCQ :
<https://rgcq.org/centre-de-documentation>

Assurance Condo

UN PROGRAMME D'ASSURANCE DE COPROPRIÉTÉ EXCLUSIF.

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

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

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

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

POUR PLUS D'INFORMATION, COMMUNIQUEZ AVEC :

Patrick Beauvais

Courtier en assurance de dommages

Vice-président, directeur d'unité – Immobilier Québec

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





HOMME À TOUT FAIRE EN COPROPRIÉTÉ

par **M^e Richard LeCouffe**,
avocat-conseil en droit immobilier
spécialisé en droit de la copropriété divise

La vaste majorité des copropriétés divisées au Québec comptent moins de 20 parties privatives résidentielles.

Les syndicats de ces petites copropriétés retiennent parfois les services d'un « homme à tout faire » qui accomplit diverses tâches, dont s'occuper de l'entretien ménager des parties communes intérieures, tondre le gazon et entretenir les fleurs et les plates-bandes l'été, déneiger les allées et les escaliers l'hiver, ainsi que sortir et ranger les bacs de recyclage, de compostage et d'ordures. Or, qui dit embauche, dit généralement contrat de travail, avec les obligations réciproques qu'il comporte.

L'article 2085 du *Code civil du Québec* définit le contrat de travail ainsi : « Le contrat de travail est celui par lequel une personne, le salarié,

s'oblige, pour un temps limité et moyennant rémunération, à effectuer un travail sous la direction ou le contrôle d'une autre personne, l'employeur. »

La nature du travail, son caractère permanent ou occasionnel, le fait qu'il soit effectué à temps partiel ou à temps complet, tout cela importe peu. La rémunération et la subordination (c'est-à-dire « sous la direction ou le contrôle » d'une personne physique ou morale) sont les principaux critères d'un tel contrat.

UN TRAVAIL RÉMUNÉRÉ

Le contrat de travail doit donc comporter une rémunération, sans laquelle il n'y a pas de contrat de travail. Cela exclut donc le travail bénévole. Toutefois, cette rémunération peut prendre diverses formes, dans le respect des obligations minimales énoncées notamment dans la *Loi sur les normes du travail* et le *Règlement sur les normes du travail* : une rémunération à l'heure, à la semaine ou au mois, sur une base forfaitaire ou au rendement.

**On a 65 ans de métier
derrière la cravate.**

Mais on ne porte
pas de cravate,
on installe des
chauffe-eau.



Meilleure
garantie
du marché

MEMBRES RGCQ

À L'ACHAT
JUSQU'À

100\$*
de rabais
par chauffe-eau

EN LOCATION

40 GALLONS

12⁹⁹\$*

~~Rég. : 15,99\$~~

60 GALLONS

13⁹⁹\$*

~~Rég. : 16,99\$~~

Rabais garanti de 3 \$ par mois pour 10 ans**.

**Hydro
Solution**

On fait tout le travail

Contactez notre équipe dédiée
1 877 326-0606, poste 4228
condo@hydrosolution.com | hydrosolution.com



Recommandé

* Obtenez ce rabais lors de nouvelles installations (minimum de 6) en location ou à l'achat d'un chauffe-eau de 40 ou 60 gallons. Sur les territoires desservis par HydroSolution seulement. HydroSolution peut modifier ou annuler cette offre sans préavis. Ne peut être jumelé à aucune autre offre. ** Au lieu de 24 mois en location individuelle.

CHRONIQUE JURIDIQUE HOMME À TOUT FAIRE EN COPROPRIÉTÉ

La rémunération de l'employé doit aussi apparaître aux états financiers du syndicat, dans la colonne des dépenses, afin de donner aux copropriétaires et à tout acheteur éventuel une image réelle, complète et réaliste des coûts d'exploitation du syndicat.

UN « HOMME À TOUT FAIRE »? PAS TOUT À FAIT...

L'expression « homme à tout faire » est trompeuse. En effet, les travaux dits de « construction », notamment les travaux d'entretien, de rénovation, de réparation et de modification d'un bâtiment sont fortement réglementés. Si un copropriétaire ou quiconque ne détenant pas un certificat de compétence délivré par la Commission de la construction du Québec exécute de tels travaux, contre rétribution, le syndicat pourrait se trouver en contravention avec cette réglementation. On ne parle pas ici d'un simple remplacement d'ampoules, certes, mais de travail correspondant à la définition du mot « construction ».

Il existe quelques exceptions où un travail peut être bénévole et ne pas nécessiter d'être réalisé par des détenteurs d'un certificat de compétence, mais seulement dans une copropriété divisée comptant au plus quatre unités. Il s'agit notamment de travaux de peinture (intérieure ou extérieure) des parties communes, ou des travaux non structuraux en bois ou en plastique (menuiserie de finition) dans ces parties, ou encore des travaux de marbre, de granit, de céramique ou de matériaux similaires. Il doit cependant s'agir de travail bénévole, donc sans rémunération, sinon les exceptions cessent de s'appliquer.

Outre ces exceptions, les syndicats de copropriété doivent faire affaire avec un entrepreneur qualifié et détenteur d'une licence délivrée par la Régie du bâtiment du Québec pour tout travail de construction, comme défini dans la loi et la réglementation.

Lorsque cet « homme à tout faire » est un des copropriétaires, il y a une chose que le syndicat ne doit absolument pas faire : offrir en échange du travail effectué une réduction proportionnelle de la contribution de ce copropriétaire aux charges communes.

Un syndicat qui procéderait ainsi se trouverait à fausser le caractère impératif de la répartition des charges communes en fonction des valeurs relatives, établi à l'article 1064 du Code civil du Québec.

QU'EN EST-IL DES ASSURANCES?

La définition du mot « assuré » des polices d'assurance responsabilité civile des syndicats inclut généralement les employés et les bénévoles. Il faut examiner le libellé particulier des contrats d'assurance pour être certain que tel est le cas. Toutefois, ces polices d'assurance ne couvrent pas les bénévoles pour les dommages corporels qu'ils pourraient subir pendant ou en raison de leur travail pour la copropriété. Pour ce faire, il faut se référer à la CNESST, avec qui une couverture spéciale est possible, à certaines conditions, en ce qui concerne les bénévoles. Quant aux employés, ils sont couverts, du fait de leur statut, par les dispositions de la *Loi sur les accidents de travail et les maladies professionnelles*, qui est d'ordre public. □

On change le monde un syndicat à la fois

Condo Stratégis inc.

514. 508-6987

samuel.grondin@condostrategis.ca

7735 Boul. Provencher, Montréal (Québec) H1S 2S9

Rapports explicatifs envoyés aux administrateurs lors des déplacements de nos gestionnaires

Communications constantes avec les copropriétaires et les administrateurs

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

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

www.condostrategis.ca


Stratégis



Questions et réponses juridiques pour éviter les conflits

Le RGCQ, c'est la référence en matière de défense et de promotion des droits des copropriétaires.

Il s'associe avec la référence en matière d'information juridique au sujet de la copropriété, [Condolegal.com](https://condolegal.com), pour offrir dans chaque édition du *Condoliaison* des contenus choisis avec soin afin de simplifier le quotidien des gestionnaires et copropriétaires du Québec.

Ce trimestre, nous avons choisi deux questions qui sont souvent posées par des administrateurs et gestionnaires. Voici les éléments de réponse qu'il vous faut pour être au-dessus de la mêlée!



Conflits familiaux lors du décès d'un copropriétaire

Question : Notre syndicat vient d'apprendre le décès d'une de nos copropriétaires. Ses enfants se disputent l'héritage de l'appartement. Ils nous ont même fait parvenir des lettres d'avocats pour revendiquer le droit de vote à la prochaine assemblée de copropriétaires.

Comment devrions-nous agir face à cette querelle familiale? Devons-nous attendre que ce conflit se règle avant de transmettre à qui de droit l'avis de convocation et les procès-verbaux?

Condolegal.com : Malheureusement, décès et succession sont parfois synonymes de conflits. Il n'est pas toujours facile pour les membres de la famille de la personne décédée de gérer leurs émotions dans ces moments difficiles. Le syndicat est un tiers dans ce processus et c'est pourquoi il n'a pas à se porter juge en matière de succession. Néanmoins, en toutes circonstances, le syndicat doit respecter ses obligations.

Le conseil d'administration doit continuer d'envoyer les avis de convocation ainsi que les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et des réunions du conseil d'administration à la personne qui est en droit de les recevoir. Dans le cas d'un décès, ces documents doivent être envoyés par le syndicat au domicile de la personne décédée, tant qu'un transfert de propriété ne lui a pas été notifié.



Après cette notification, les avis de convocation et les procès-verbaux doivent être transmis à des personnes différentes, selon la situation.

- **Au liquidateur**, lorsque le syndicat a été avisé de la publication :
 - D'une déclaration de transmission ou un d'avis de désignation du liquidateur qui indique que le liquidateur a l'administration des biens du défunt et qu'il conserve la saisine successorale au registre foncier;
 - D'un avis de désignation ou de remplacement du liquidateur au registre des droits personnels et réels mobiliers (RDPRM).

OU

- **À l'héritier ou au légataire particulier**, lorsque le syndicat a été avisé de la publication d'une déclaration de transmission ayant pour objet la délivrance du bien à l'un de ces derniers.

OU

- **Au nouveau propriétaire**, qu'il s'agisse d'un héritier, d'un légataire, d'un acheteur, d'un cessionnaire ou autre, après la publication du nouveau titre de propriété et avis au syndicat, par exemple, d'une déclaration de transmission avec délivrance de legs, vente, cession, etc.

Le syndicat ne peut accorder le droit de vote en assemblée des copropriétaires à une autre personne que le copropriétaire décédé que sur présentation de l'un des documents ci-dessus. Une copie du testament ou une procuration du défunt ne suffisent pas à permettre l'exercice d'un tel droit.



BON À SAVOIR!

Le conseil d'administration est tenu de mettre à jour la liste de tous les copropriétaires, en indiquant les fractions qui leur appartiennent. À cette fin, le liquidateur ou les héritiers eux-mêmes sont censés notifier le syndicat du transfert de la fraction, dans les 15 jours suivant le décès du copropriétaire.



ATTENTION

Si la personne décédée avait remis une procuration pour se faire représenter lors d'une assemblée des copropriétaires, cette procuration devient nulle et cesse automatiquement de produire tout effet au décès du mandant (article 2175 du *Code civil du Québec*).

Avis d'arbitrage : que doit faire le syndicat lors de sa réception?

Question : Notre syndicat a reçu un avis d'arbitrage. Lorsqu'un syndicat de copropriétaires fait l'objet d'une demande en justice, ce dernier dispose de cinq jours pour aviser l'ensemble des copropriétaires qu'il représente, comme le stipule l'article 477 du *Code de procédure civile*. Par souci de transparence et par précaution, j'ai envoyé au nom de notre syndicat un avis d'arbitrage aux administrateurs par courrier recommandé. Ensuite, j'ai transmis l'avis avec les preuves de réception à un centre de médiation et d'arbitrage.

Était-ce nécessaire d'aviser l'ensemble des copropriétaires? Est-ce que l'arbitrage tombe dans la catégorie d'une demande en justice?

Condolegal.com : L'article 477 du *Code de procédure civile* énonce que « la demande relative à la copropriété divise d'un immeuble est notifiée au syndicat des copropriétaires qui avise, dans les cinq jours de la notification, chaque copropriétaire de l'objet de la demande ». En d'autres termes, les copropriétaires ont le droit d'être informés qu'un recours judiciaire est intenté contre le syndicat qui les représente, et ce, dans les plus brefs délais. Dès lors se pose la question suivante : un avis d'arbitrage constitue-t-il une *demande relative à la copropriété divise d'un immeuble*?

La réponse est oui : un avis de demande d'arbitrage constitue une demande relative à la copropriété divise d'un immeuble au sens de l'article 477 du *Code de procédure civile*. Le syndicat des copropriétaires doit donc aviser, dans les cinq jours de la notification, chaque copropriétaire de l'objet de la demande d'arbitrage.

Ce qu'on appelle la *procédure arbitrale* débute par la notification d'une demande ou d'un avis d'arbitrage d'une partie à l'autre, précisant l'objet du différend. La décision d'un arbitre, ou *sentence arbitrale*, qui condamne un syndicat à payer une somme d'argent est exécutoire contre lui *et contre les personnes qui étaient copro-*

priétaires au moment où la cause d'action a pris naissance, proportionnellement à la valeur relative de leur fraction. Ceci justifie d'autant plus la nécessité pour le syndicat d'aviser chaque copropriétaire de l'objet d'un avis d'arbitrage.

L'arbitrage est un mode de règlement des différends très populaire, appelé à prendre davantage de place dans la gestion des conflits au sein des copropriétés en raison de l'entrée en vigueur du projet de loi B, *Loi visant à améliorer l'efficacité et l'accessibilité de la justice*.

- Il peut remplacer le procès, car la sentence arbitrale est généralement finale et sans appel (sauf si les règles d'application et d'ordre public n'ont pas été respectées).
- Contrairement aux décisions rendues par un tribunal, les sentences arbitrales sont exécutoires sur une base volontaire. Autrement dit, si la partie perdante refuse de se conformer à une sentence, celle qui a obtenu gain de cause pourra

demander qu'elle soit homologuée par un tribunal compétent afin d'en forcer l'exécution.

- Sa simplicité allège le processus judiciaire et réduit considérablement les coûts et les délais. 

i

Profitez vous aussi de réponses d'experts et d'expertes en droit de la copropriété!

Tous les membres de la plateforme *Condolegal.com* peuvent obtenir sans frais des réponses à leurs questions juridiques concernant tous les aspects de la vie en copropriété.

<https://www.condolegal.com/poser-une-question>

Avez-vous créé votre compte gratuit?

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

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



**désormeaux
patenaude inc.**

Société de comptables
professionnels agréés

514 437-8800

info@dpcpa.ca

www.dpcpa.ca



M^e Michel Paradis

AU-DELÀ DE LA SALLE D'AUDIENCE, UNE VIE CONSACRÉE AUX GENS

par **Caroline Martel**

Fort d'une carrière de près de 40 ans, M^e Michel Paradis est une référence incontestée en droit de la copropriété au Québec. Le fondateur du chapitre de Québec du RGCQ a consacré sa carrière à servir sa communauté, mettant ses compétences au service des questions complexes liées à la copropriété en misant sur la défense (et la promotion) des droits des copropriétaires.

Originaire de Québec et diplômé de l'Université Laval, l'avocat qui exerce depuis toujours dans sa ville natale, notre capitale nationale, s'est récemment vu décerner la mention honorifique « avocat émérite » par le Barreau du Québec.

M^e Michel Paradis, figure emblématique du droit de la copropriété au Québec, incarne l'excellence dans ce domaine juridique complexe. Son parcours exceptionnel a été marqué dès ses premiers pas par une fascination pour le monde juridique, héritée de parents, qui ont fait carrière dans le domaine du droit. Son père, bien que titulaire d'un diplôme en droit, a travaillé au service de la législation de l'Assemblée nationale. C'est toutefois le travail de sa mère, assistante juridique dans un cabinet d'avocats à Québec, qui le captive et stimule son intérêt pour la discipline du droit. C'est ainsi qu'à l'aube de ses 18 ans, à sa sortie du Séminaire de Québec, il entreprend des études en droit, un choix qui allait façonner le reste de sa vie.

PREMIERS PAS DANS LE DROIT DES AFFAIRES

Son premier emploi dans un cabinet d'avocats de pratique privée à Québec s'est révélé une expérience déterminante. Lors de la fusion de ce cabinet avec un autre, dès la fin de son Barreau, l'étudiant devient rapidement une référence pour ses pairs qui y faisaient leur stage.



« J'avais déjà acquis une expérience de trois ans, ce qui me donnait une longueur d'avance sur les nouvelles recrues. Bien que la fusion ait créé une certaine incertitude quant à l'avenir de mon poste, il se trouve que le nouveau cabinet avait également besoin de jeunes avocats. Nous nous sommes donc retrouvés avec une poignée de jeunes avocats parmi une dizaine d'associés expérimentés, ce qui a été une opportunité enrichissante pour le début de ma carrière », se remémore M^e Paradis.

À ses débuts professionnels, il a travaillé en litige civil et commercial, avant de se lancer dans son premier grand projet : le 450^e anniversaire de l'arrivée de Jacques Cartier au Canada. Cet événement l'a amené à s'occuper de toutes les questions juridiques liées à « Québec 84 » pendant une année entière.

ENTREBÂILLER LA PORTE DU DROIT IMMOBILIER

Alors que M^e Paradis perfectionne ses compétences en litige et en droit administratif, ses collègues en droit immobilier fondent la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) - la première association pour les propriétaires d'immeubles à logements. Cette initiative a ouvert la voie à la création de l'Association des syndicats de copropriétés du Québec (ASCQ), l'une des premières associations de syndicats de copropriétaires au Québec, dont M^e Paradis a été l'un des membres fondateurs, répondant à un besoin évident de conseils juridiques dans ce domaine. C'est à cette époque qu'il fait la rencontre de son complice et frère d'armes Yves Joli-Cœur!

Parallèlement, une porte s'ouvre lorsque le professeur Serge Allard met en place un cours de maîtrise en droit de la copropriété à l'Université Laval à la fin des années 1980, le premier du genre au Québec. « Comme le cours se donnait à Québec, j'ai eu l'opportunité de le suivre, en compagnie notamment de Christine Gagnon, aujourd'hui notaire émérite et une sommité en droit de la copropriété », souligne M^e Paradis.

ENTRER DE PLAIN-PIED DANS L'UNIVERS DE LA COPROPRIÉTÉ

Au gré des rencontres, et fort de cette connaissance approfondie du droit de la copropriété, M^e Paradis décide de s'impliquer au sein de l'ASCQ, s'engageant ainsi dans le développement du droit de la copropriété. Son expertise en droit immobilier s'est accrue de manière considérable par la suite.

Naturellement, M^e Paradis joue un rôle de premier plan au sein du RGCQ en fondant le chapitre de la région de Québec – avec l'appui des regrettés Nicole Veillette et Gilles Savoie, deux bénévoles extraordinaires qui ont assuré une transition harmonieuse vers le RGCQ. Il en assume d'ailleurs la présidence depuis 2010.

Qu'est-ce qui le motive le plus dans son implication auprès du RGCQ?

Le plaisir de savoir que les membres apprennent à prendre soin de leur copropriété. « Le principal objectif du RGCQ est la formation des administrateurs de copropriétés. L'essence même de nos actions repose sur l'idée que des administrateurs internes bénévoles bien outillés pourront assurer une bonne gestion des copropriétés. Cela veut dire sensibiliser aux développements juridiques et aux nouvelles lois, et offrir des informations complètes dans tous les secteurs. Le RGCQ vise à rendre ce service essentiel accessible à tous », insiste l'avocat expert.

L'expérience de M^e Paradis lui permet de constater une importante évolution dans la compréhension des enjeux par les copropriétaires, à en juger par les questions posées lors des séances de formation et des réunions de copropriété. « Je suis très fier de la contribution du RGCQ à la transformation de la gestion des copropriétés au Québec. Cette évolution, je l'attribue non seulement aux associations elles-mêmes, mais aussi à des personnalités influentes telles que les éminents juristes émérites Christine Gagnon, Yves Papineau et Yves Joli-Cœur, ainsi que d'autres, sans oublier l'apport indéniable de Serge Allard. Leur savoir-faire et leur dévouement ont véritablement marqué l'évolution du droit de la copropriété au Québec. »

AU CŒUR DE TOUT : L'ÊTRE HUMAIN

Avec une carrière bien remplie, M^e Paradis est-il toujours passionné par son domaine?

« Si le domaine du droit de la copropriété comporte indiscutablement une dimension contentieuse, notre action concerne surtout la dimension humaine, car les besoins fondamentaux de l'homme, tels que se nourrir et se loger, sont au cœur de notre engagement. Lorsque les gens se

retrouvent en litige dans leur condo, nous jouons, en tant qu'avocats, un rôle de conseillers non seulement sur le plan juridique, mais également sur le plan psychologique, étant donné les nombreuses situations impliquant des relations humaines. » M^e Paradis confie que la complexité des relations interpersonnelles rend parfois son travail plus stressant que les aspects techniques du droit de la copropriété. Malgré ces défis, c'est justement l'aspect humain qui entretient la flamme plus que tout.

Parmi les moments marquants de sa carrière, M^e Paradis évoque un dossier particulièrement délicat impliquant une dame en conflit avec sa voisine souffrant de problèmes psychologiques graves. Grâce à une stratégie judicieuse alliant intervention policière, médiation et arbitrage, il a réussi à résoudre le conflit. Sa cliente a pu vendre l'immeuble, juste à temps, car il s'est ensuite effondré et a dû être démolé en raison de son état de détérioration avancé.

Cet exemple l'amène à donner un conseil judicieux à la relève : s'efforcer de comprendre les causes sous-jacentes des conflits en copropriété afin d'aider à trouver des solutions hors des tribunaux, sans judiciariser les litiges, pour privilégier la résolution rapide des problèmes. Il encourage d'ailleurs la relève à choisir le droit de la copropriété pour son impact direct sur les gens. Ce conseil est cohérent avec son engagement continu dans la résolution des conflits, sa passion pour la formation des administrateurs et son désir de contribuer à améliorer le quotidien des copropriétaires.

AU-DELÀ DE LA SALLE D'AUDIENCE

La contribution de M^e Paradis ne se limite pas à ses formations et à ses interventions devant les tribunaux. Il a activement participé à la réforme du droit de la copropriété au début des années 2000. Il a entre autres été le seul avocat à siéger successivement au Groupe de travail sur la copropriété puis au Comité consultatif sur la copropriété, contribuant de manière notable à faire évoluer la législation liée à la copropriété. Ses publications, conférences et interventions continuent d'enrichir le débat, éclairant les praticiens du droit et le grand public sur les enjeux complexes de la copropriété – ainsi que leurs implications et les manières de les résoudre. Il est également un des membres fondateurs du Centre de médiation et d'arbitrage en copropriété (CMAC).

Au-delà du droit, M^e Michel Paradis donne de son temps à des œuvres philanthropiques et participe à divers conseils d'administration. Reconnu à la fois pour son engagement social et professionnel, il a reçu la Médaille du jubilé de la reine Elizabeth II en 2002 et est nommé parmi les Best Lawyers in Canada (meilleurs avocats au Canada) depuis 2011. Sa nomination cette année en tant qu'avocat émérite par le Barreau du Québec témoigne aussi de sa carrière exceptionnelle et est le reflet de son dévouement envers l'amélioration continue de la copropriété et de sa détermination inébranlable à œuvrer pour le bien-être des copropriétaires au Québec. Michel Paradis, Ad. E., laisse incontestablement une empreinte indélébile dans le paysage juridique de la copropriété au Québec et inspire au dépassement de soi. □



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

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

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

Avocats • Notaires • Fiscalistes

groupepcj.ca

855 633.6326

communications@groupepcj.ca

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

LA COURSE À LA CARBONEUTRALITÉ

L'urgence climatique sonne l'alarme dans tous les domaines de l'activité humaine. Le secteur du bâtiment est responsable de 9,6 % des émissions de gaz à effet de serre (GES), soit loin des cibles de réduction fixées. « La nécessité est la mère de l'invention », dit le proverbe. Les orientations, les plans d'action, les mesures et les normes des gouvernements, pressés par les attentes d'une population grandissante de la population et des générations montantes, doivent dorénavant établir de nouvelles normes d'efficacité énergétique et d'accompagnement innovantes.

Parallèlement, l'âge moyen du parc immobilier québécois de copropriétés est de 29 ans. La liste des travaux majeurs et des imprévus s'allonge inexorablement. La concurrence dans le marché immobilier est féroce et tous cherchent à tirer leur épingle du jeu. Assurer la préservation de son patrimoine immobilier et en augmenter la valeur est la clé.

Dans ce contexte, le concept de bâtiment durable apparaît comme une solution pour la construction et la rénovation durables. Atteindre la carboneutralité est désormais un objectif concret et réaliste que partagent de plus en plus d'acteurs de l'industrie de la construction. Le changement prend du temps; il passe d'abord et avant tout par la sensibilisation et par l'accès aux informations qui permettent de mieux comprendre les impacts des décisions en habitation. Les options vertes, écologiques, carboneutres et durables foisonnent pour permettre aux propriétaires d'envisager l'avenir de leur patrimoine bâti comme une manière de faire une différence.

Malgré tout, se faire une tête et prioriser demeurent des tâches ardues. Les décisions ne sont pas simples à prendre, particulièrement en copropriété. Entre tendances et voies d'avenir, comment faire les bons, les meilleurs choix?

Pour aider les copropriétaires et les gestionnaires à y voir clair, *Condoliation* et le RGCC proposent une série de dossiers abordant les thèmes de la construction et de la rénovation en copropriété sous l'angle de la durabilité. Dans cette édition, « La course à la carboneutralité » lance la série. □

COMPRENDRE

ZÉRO ÉMISSION NETTE À L'ÉCHELLE DE LA PLANÈTE



EN 2016, À LA SUITE DE LA COP21, LE CANADA S'EST JOINT À PLUS DE 120 PAYS S'ENGAGEANT À ATTEINDRE L'OBJECTIF DE CARBONEUTRALITÉ D'ICI 2050, Y COMPRIS TOUTS LES AUTRES PAYS DU G7 (ROYAUME-UNI, ÉTATS-UNIS, ALLEMAGNE, ITALIE, FRANCE ET JAPON).

Depuis près d'une décennie, l'Accord de Paris guide les actions de décarbonation de tous les pays signataires dans l'ensemble des secteurs d'activité. Dans l'industrie du bâtiment, la carboneutralité est au cœur du concept du bâtiment durable et jette les bases de la voie d'avenir. Lorsqu'un bâtiment est déjà construit, on parle plutôt de décarbonation du bâtiment.

Les traités internationaux apparaissent souvent comme des textes juridiques lourds et complexes, déconnectés de la réalité quotidienne des gens. Or, ils représentent les lignes directrices dont se dotent les pays pour se soutenir les uns les autres dans la poursuite d'objectifs communs. En matière de changements climatiques, les 196 pays membres de la Conférence des Nations Unies sur les changements climatiques ont signé un traité international juridiquement contraignant à Paris, le 12 décembre 2015, à l'occasion de la COP21, soit la 21^e Conférence des parties (en anglais, *Conference of Parties*, d'où COP) à la Convention-cadre des Nations Unies. L'Accord de Paris est entré en vigueur le 4 novembre 2016.

L'objectif central de l'Accord de Paris est de maintenir « l'augmentation de la température moyenne mondiale bien en dessous de 2 °C au-dessus des niveaux préindustriels » et de poursuivre les efforts « pour limiter l'augmentation de la température à 1,5 °C au-dessus des niveaux préindustriels. » Le moyen d'y arriver est d'atteindre la carboneutralité mondiale, c'est-à-dire de « parvenir à un équilibre entre les émissions anthropiques par les sources et les absorptions anthropiques par les puits de gaz à effet de serre ».

En d'autres termes, la carboneutralité est « une situation dans laquelle les émissions de gaz à effet de serre sont compensées par une démarche écoresponsable de réduction des émissions dans l'atmosphère ou par une autre contrepartie pour celles qui n'ont pu être réduites, de manière à parvenir à un bilan nul », selon la définition de l'Office québécois de la langue française.



Ne perdez plus de temps avec les loyers, les frais de condos et les paiements des fournisseurs

La première solution de paiement au service de l'immobilier au Québec depuis 15 ans

3 mois gratuits pour les membres du RGCQ
Inscrivez-vous sur notre site avec
le code promo : RGCQ23

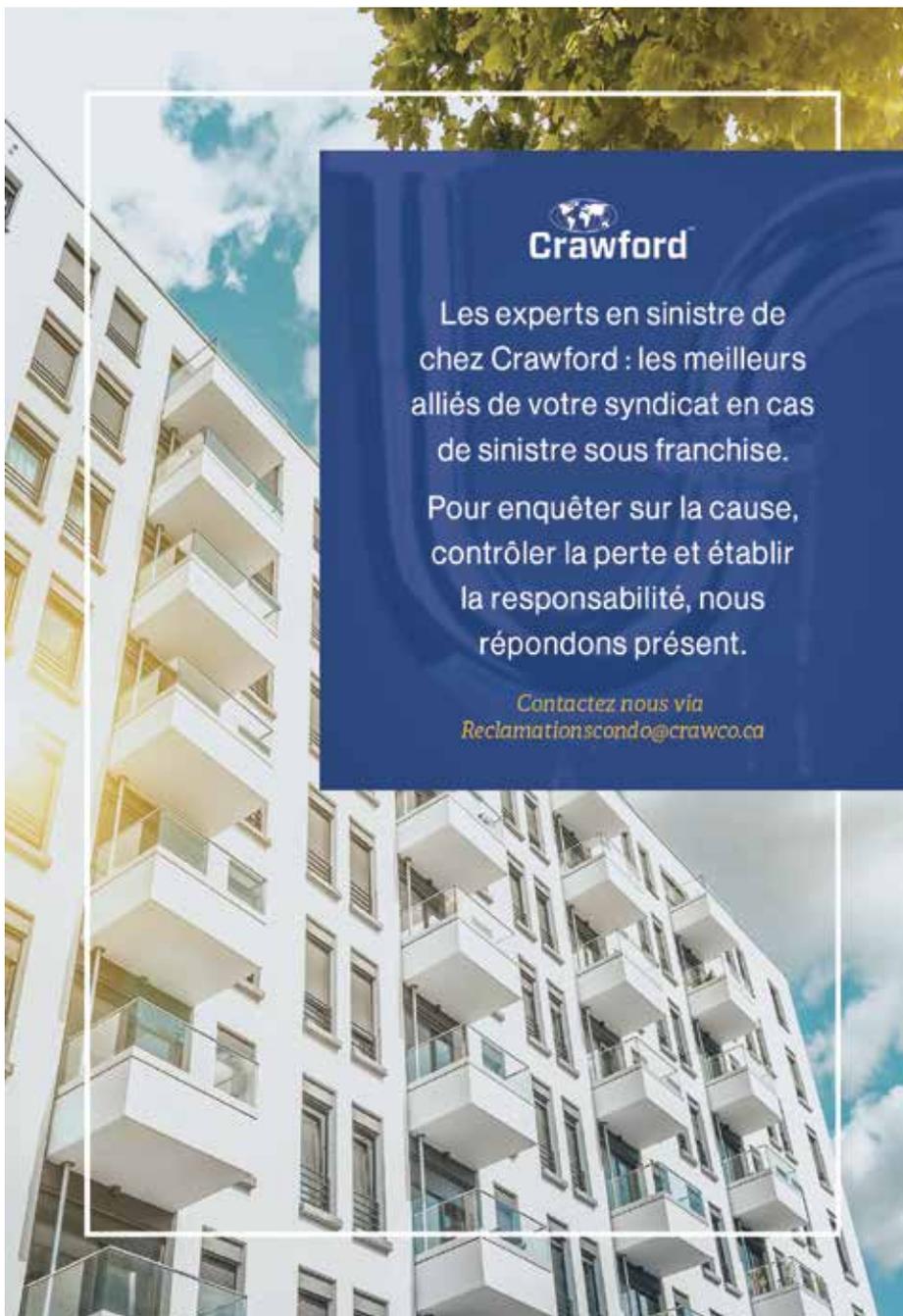


La cible de « zéro émission nette » (en anglais, *net-zero emissions*) doit être atteinte par chaque État signataire. Pour ce faire, ceux-ci dressent un plan d'action et fixent des cibles de réduction des émissions de GES par secteur. Le suivi des cibles offre une vue d'ensemble nationale – et internationale.

Le bilan global n'est pas rose. Le *Rapport sur la situation mondiale des bâtiments et de la construction - 2022* de l'Alliance mondiale pour les bâtiments et la construction (GlobalABC), hébergée par le Programme des Nations Unies pour l'environnement (PNUE), est sans équivoque : la situation a régressé. « En 2021, les activités de construction ont retrouvé leurs niveaux d'avant la pandémie dans la plupart des grandes économies, parallèlement à une utilisation des bâtiments plus gourmande en énergie. Le secteur du bâtiment et de la construction représentait environ 37 % des émissions de CO₂ liées à l'énergie et aux procédés et plus de 34 % de la demande énergétique mondiale. » Publié dans le contexte de la COP27, ces données sont un triste rappel, alors que concluait récemment la COP28.

Au Québec, c'est dans la foulée des recommandations du Comité consultatif sur les changements climatiques, en 2021, que le gouvernement s'engagera enfin formellement à atteindre la carboneutralité d'ici 2050 et « à réduire de 37,5 % ses émissions de gaz à effet de serre (GES) par rapport à leur niveau de 1990 d'ici 2030 ». Pour atteindre ces cibles, le gouvernement a lancé le *Plan pour une économie verte 2030* en 2023. « Cette politique-cadre d'électrification et de lutte contre les changements climatiques contribuera à l'atteinte des cibles québécoises », peut-on lire dans la section Engagements du Québec pour le climat du site du gouvernement. C'est donc très récent et il y a du pain sur la planche dans tous les secteurs.

« Les dirigeants politiques et organisationnels doivent donner la priorité aux actions qui soutiennent la transition vers la décarbonation et la durabilité de l'environnement bâti », conclut le rapport 2022 de GlobalABC. Chacun peut faire une différence grâce à ses choix et aucun geste, aussi petit soit-il, ne devrait être négligé. □




Crawford

Les experts en sinistre de
chez Crawford : les meilleurs
alliés de votre syndicat en cas
de sinistre sous franchise.

Pour enquêter sur la cause,
contrôler la perte et établir
la responsabilité, nous
répondons présent.

Contactez nous via
Reclamationscondo@crawco.ca

#1 EN PRÉVENTION DES FUITES D'EAU EN COPROPRIÉTÉ

AKISENS
Gestion des risques



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

SYSTÈME INTELLIGENT
DE SURVEILLANCE DES FUITES D'EAU

PROTÉGEZ VOTRE IMMEUBLE CONTRE LES DÉGÂTS D'EAU

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

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

UNE SOLUTION QUI INNOVE DANS LA GESTION DU RISQUE

NOUVEAU DÉTECTEUR AKISENS

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

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



CONÇU, FABRIQUÉ ET TESTÉ AU QUÉBEC.

www.akisens.com

1.844.333.7018

ACTUALITÉS

EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE QUAND LES ENTREPRISES « MANIFESTENT »

EN AOÛT DERNIER, UN IMPOSANT GROUPE DE 24 ENTREPRISES QUÉBÉCOISES SPÉCIALISÉES EN EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE PRÉSENTAIT SA VISION POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS DE DÉCARBONATION DE LEUR SECTEUR.

Le Manifeste sur la décarbonation des bâtiments du Québec du Conseil québécois des entreprises en efficacité énergétique (CQ3E) s'articule autour de trois piliers et propose 17 recommandations. Certaines de ces pistes dérangent, mais l'impulsion est dans l'air du temps. Celles-ci visent à inspirer les propriétaires (et copropriétaires) à voir leur patrimoine... autrement.

PRENDRE LE BÂTON DU PÈLERIN

En entrevue, le président du Conseil québécois des entreprises en efficacité énergétique, l'ingénieur François Dussault, explique la démarche avec passion et conviction : « Ce qui nous distingue n'est pas tant la quantité de nos membres mais notre représentativité de notre présence dans le marché. Nous sommes des fournisseurs de solutions et de produits, des consultants, des entrepreneurs, qui avons de nous exprimer plutôt que d'attendre d'être sollicités. Depuis 2019, nous portons une voix propre au terrain, une voix pragmatique : celle des gens qui réalisent des projets et qui aident leurs clients à investir dans la filière de l'efficacité énergétique *en bâtiment*. »

La vision du CQ3E est sans équivoque : « Pour réussir une transition énergétique complète du secteur des bâtiments d'ici 2050, un engagement collectif clair doit être mis en œuvre. Afin d'accélérer le mouvement, le CQ3E veut faire entendre sa voix, haut et fort, auprès du gouvernement du Québec et ses agences les distributeurs d'énergie, les municipalités, mais aussi auprès des propriétaires et gestionnaires immobiliers, afin de promouvoir dix conditions essentielles pour réellement faire de l'efficacité énergétique la pierre angulaire de la transition énergétique », peut-on lire sur son site Web.



UNE APPROCHE PRAGMATIQUE

Le manifeste annonce d'emblée que « l'efficacité énergétique ne devrait pas être un choix parmi d'autres stratégies de décarbonation, mais plutôt une exigence minimale! L'efficacité énergétique doit toujours être le vecteur d'une démarche de décarbonation ».

Les 24 entreprises membres du Conseil estiment que « l'efficacité énergétique doit reposer sur trois piliers indissociables et essentiels » :

- 1. La réduction des besoins énergétiques**, soit consommer globalement moins d'énergie;
- 2. L'électrification judicieuse**, soit convertir les procédés de chauffage par combustible ou électrique résistifs (plinthés, chaudières ou serpentins électriques) vers des technologies de thermopompage qui démultiplient le potentiel d'électrification et de réduction des émissions de GES;
- 3. La gestion de la demande de pointe électrique**, ou gestion de la demande de puissance, soit consommer l'énergie requise au meilleur moment possible grâce à des technologies ou des outils appropriés permettant une planification efficace.

LJT

AVOCATS LAWYERS

Bonne année 2024 !

Des professionnels du droit de la copropriété
M^e Yves Papineau et son équipe



M^e Yves Papineau



M^e Olivier Charbonneau



M^e Philippe Gagnon-Marin



M^e Maxime Laflamme-Leblond



M^e Karl Michel

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

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

 (514) 842-8891

 <https://www.ljt.ca>

 ljt_avocats_lawyers

 LJT Avocats Lawyers

SERVICES 360° POUR SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

Gestion
Estimation du coût de remplacement
aux fins d'assurance
Comptabilité
Gestion de projets
Consultation auprès de syndicats
en difficulté

HPDG
associés inc

Tél.: 514 276-8717
Télécopieur : 514 276-8797
info@hpdg.ca / www.hpdg.ca
405, Avenue Ogilvy, bureau 106
Montréal, Qc
H3N 1M3

Dossier | La course à la carboneutralité

« Notre approche vise la décarbonation sans passer par l'électrification tous azimuts. Nous voulons éviter de remplacer un problème, la production de carbone et les émissions de GES des bâtiments, par un autre, l'accroissement des besoins en puissance énergétique et la pression sur la pointe de la demande », explique François Dussault, en outre conseiller stratégique en efficacité énergétique chez Ambioner, une firme d'ingénierie spécialisée en efficacité énergétique et en conception électromécanique dans le secteur du bâtiment.



François Dussault, président et porte-parole du CQ3E, est un ingénieur conseiller stratégique en efficacité énergétique.

DES RECOMMANDATIONS CONCRÈTES

Les recommandations sont des demandes adressées au gouvernement et aux municipalités, notamment :

- Réclamer des seuils minimums de performance énergétique pour les enveloppes des bâtiments et des seuils maximums d'intensité énergétique (kWh/m²);
- Fixer des taux maximums d'émission de GES par bâtiment (tonnes/m²);
- Imposer l'optimisation continue de la performance opérationnelle des bâtiments en obligeant le suivi de la performance des bâtiments;
- Exiger un niveau de rendement minimal supérieur à 100 % pour les nouveaux équipements de chauffage installés dans les bâtiments, notamment en proscrivant le chauffage électrique résistif.

Si certaines de ces revendications dérangent, c'est qu'elles impliquent des changements de conception, de comportements et de consommation drastiques. Or, plusieurs pays européens ont déjà adopté des mesures semblables et les effets positifs sont au rendez-vous.

À l'échelle citoyenne, l'esprit des recommandations encourage à agir selon ses moyens et surtout à prendre conscience des enjeux : « L'énergie la moins coûteuse est celle qu'on ne consomme pas. Quand on libère un kilowatt, il est disponible pour autre chose - ou n'est pas produit, ce qui allège la pression en demande de puissance sur l'ensemble du réseau québécois. L'efficacité énergétique, c'est la lutte aux changements climatiques par vases communicants », insiste le président du CQ3E, François Dussault.



Instaltech Portes et fenêtres

division immeuble multi-logements

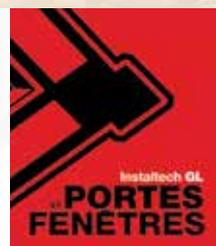
POURQUOI FAIRE AFFAIRE AVEC INSTALTECH POUR VOTRE IMMEUBLE?

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



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

www.instaltech.ca



RBQ 5612-4811-01

LE CONTEXTE UNIQUE DES COPROPRIÉTÉS

Témoign et acteur des changements de paradigme dans l'industrie du bâtiment au cours des quatre dernières décennies, l'ingénieur qui travaille en efficacité énergétique depuis 25 ans comprend le caractère singulier des copropriétés et de leur fonctionnement.

« Nous écrivons dans le manifeste que l'efficacité énergétique des bâtiments est sou-

vent abordée par les propriétaires et gestionnaires immobiliers comme une préoccupation secondaire. C'est aussi vrai pour les copropriétaires qui s'expriment par l'entremise de leur syndicat et qui donnent des mandats de gestion externe. Ces acteurs sont malheureusement peu accompagnés en amont des prises de décision relatives aux rénovations majeures ou au remplacement des composants structuraux ou des systèmes des immeubles et...

l'optimisation n'est souvent pas au rendez-vous. Le résultat est compréhensible, mais la méthode doit changer », explique François Dussault.

Le porte-parole lance d'emblée plusieurs idées pour faire germer la réflexion.

- En prévision de la fin de vie utile des composants de l'enveloppe du bâtiment, réaliser une évaluation énergétique et structurelle globale pour remédier aux pertes d'énergie par infiltration d'air (le plus souvent autour des portes et fenêtres, par les toits, par les prises d'air, etc.) et parfois même directement à travers les murs (en raison d'une isolation déficiente ou abîmée ou encore de mauvais choix initiaux quant au revêtement extérieur).
- Chercher des manières de récupérer l'énergie perdue visant à optimiser les systèmes en place, par exemple en redirigeant l'air évacué des salles de bain vers un dispositif de traitement pour préchauffer l'air pressurisé soufflé dans les corridors et les cages d'escalier.
- Éliminer les climatiseurs refroidis à l'eau potable provenant des aqueducs de la ville et les remplacer par des thermopompes.

Doter le système central de chauffage à l'eau chaude d'un système de contrôle de pointe et d'une capacité de stockage thermique qui « en quantité suffisante et bien gérée, peut faire face aux pointes de demande sans ajouter de pression sur le réseau d'Hydro-Québec ».

Les possibilités sont multiples et continuent de se développer dans la course à la décarbonation. Plusieurs programmes d'aides financières sont disponibles pour appuyer ces efforts et sont en voie d'être bonifiés.

Les administrateurs et les gestionnaires de copropriétés qui veulent s'engager dans une trajectoire immobilière marquée par la transition énergétique ont l'embarras du choix! □

THERMO INSPECTION

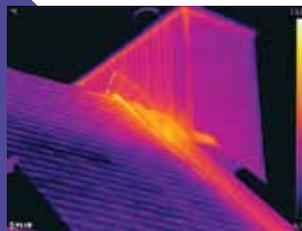
INSPECTION SPÉCIALISÉE D'IMMEUBLES

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

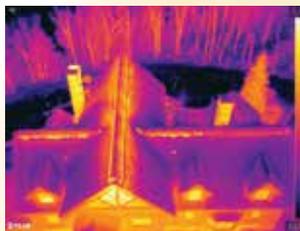
SERVICES DE THERMOGRAPHIE ET D'INSPECTION par drone / par caméra

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

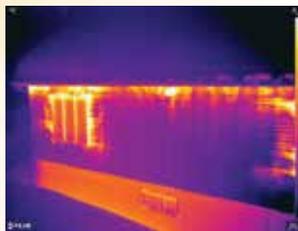
VOIR L'INVISIBLE, UN PLUS !



Détection d'eau



Évaluation des pertes de chaleur



Détection des fuites d'air

Experts en
thermographie
et Maîtres Inspecteurs

514-718-8440
819-631-1010

admin@inspection-eb.com
www.inspection-eb.com



LA NOUVELLE GÉNÉRATION DE PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU

Bienvenue à la technologie LTE.



PLUS SIMPLE. PLUS SÛRE.

Le système NOWA 4S utilise toute la puissance et la fiabilité du réseau cellulaire LTE pour se synchroniser en temps réel avec le portail et sécuriser notre surveillance à distance. C'est aussi une nouvelle ère en matière de simplicité d'installation et d'utilisation.

Aussi simple que trois touches

Le seul à utiliser le pouvoir de l'écran

Fini les risques de coupure du réseau wifi

Cryptage supérieur de vos données

CERTIFIÉ
 PREVCAN

Pour être reconnu par la majorité des assureurs,
choisissez un produit certifié par la PREVCAN.

Demandez une présentation pour votre
syndicat de copropriété dès maintenant.

1-877-287-7777 | nowa4s.com

NOWA
PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU

CHRONIQUE BÂTIMENT

L'AVENIR EST À LA RÉNOVATION DURABLE

EN JUIN 2023, LE GOUVERNEMENT DU QUÉBEC ANNONÇAIT DANS SON PLAN POUR UNE ÉCONOMIE VERTE 2030 - PLAN DE MISE EN ŒUVRE 2023-2028 QUE « L'ATTÉNUATION DES CHANGEMENTS CLIMATIQUES DOIT PRENDRE APPUI SUR LA CONVERSION AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES ET SUR L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS ».

Un de ses objectifs : « 50 % de réduction des émissions liées au chauffage des bâtiments en 2030 ». Et c'est tout un engagement, car le revers de l'abondance de notre hydroélectricité est sa surutilisation, voire son gaspillage. En effet, les efforts à déployer pour le Québec sont énormes : la province a la plus haute consommation d'électricité par habitant au Canada et 3,5 fois plus d'énergie est consommée par habitant que la moyenne mondiale.

LE CONCEPT DU « BÂTIMENT DURABLE » N'EST PAS NOUVEAU

La question de l'énergie renouvelable (production, utilisation, consommation, stockage, réutilisation, etc.) ne se limite pas à la consommation énergétique et à l'électrification judicieuse. En 2010, alors que le concept du « développement durable » est au cœur de l'attention publique, le gouvernement du Québec présentait le bâtiment durable comme « une construction répondant adéquatement aux



besoins de ses occupants, qui génère un impact environnemental limité et dont les coûts de construction et d'exploitation sont raisonnables » dans son *Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable*. Le thème s'appliquait davantage aux grands projets commerciaux et institutionnels, mais déjà, les projets d'habitation occupaient une place importante dans la conception de ces bâtiments de l'avenir.

La part du secteur de la construction dans le PIB du Québec est en croissance stable, malgré quelques variations, depuis les deux dernières décennies. En 2021, ce secteur névralgique de l'économie représentait 7,6 % du PIB.

LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION À L'HEURE DE LA RÉNOVATION

Pourtant, plus de deux décennies plus tard, le secteur de la construction, considéré comme l'un des plus polluants, et le secteur du bâtiment, excessivement énergivore, doivent mettre les bouchées doubles pour atteindre la carboneutralité et contribuer à la lutte aux changements climatiques. Cela va de soi!



ADIEU LES DÉGÂTS D'EAU!

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

Contrôle global du bâtiment avec Sinopé Smart Systems

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

Interface intuitive pour les copropriétaires

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



Communication Wi-Fi maillée

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



Fermeture de la valve facilitée

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



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



sinopé

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

Conçu au Québec

« Les dépenses en construction résidentielle ont crû de 8,4 % par rapport à 2021, pour atteindre 39,1 milliards en 2022. Cette hausse est cependant moins importante que celle observée l'année précédente (+36,3 %). Les dépenses en construction résidentielle du Québec en dollars constants sont en baisse de 6,0 % en 2022 par rapport à 2021 », peut-on lire dans le *Panorama des régions du Québec - édition 2023*. « En 2022, il y a eu plus de dépenses en rénovations que de dépenses en nouvelles constructions, soit 60,8 % (23,8 G\$) et 39,2 % (15,3 G\$); la part des dépenses en rénovations est encore plus importante que celle de 2021. Entre 2021 et 2022, la hausse des dépenses en construction résidentielle est exclusivement attribuable aux rénovations. En effet, les dépenses en nouvelles constructions ont baissé de plus d'un milliard de dollars (-1,1 G\$, soit -6,5 %), alors que les dépenses en rénovation résidentielle ont crû de près de 4,1 G\$, une hausse de 20,7 % par rapport à 2021. »

Ces observations correspondent en tous points aux projections de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) en décembre 2022 dans son *Bulletin de l'habitation* : « après avoir bondi de 31 % et établi un nouveau record en 2021, les dépenses en rénovation résidentielle n'ont pas beaucoup dérogé en 2022, alors qu'elles franchiront probablement le cap de 23 milliards de dollars (+19 %). »

ET LES COPROPRIÉTÉS, DANS TOUT ÇA?

En rénovation résidentielle, la croissance des dépenses enregistrées pour les résidences multifamiliales s'explique en grande partie par l'âge avancé du parc immobilier multilogements au Québec. Une étude exhaustive sur la construction de copropriétés réalisée par l'APCHQ en 2019, *L'essor de la copropriété au Québec*, renseigne entre autres sur l'âge et l'état de ce parc immobilier. Selon les données de Statistique Canada du recensement 2016 utilisées dans cette analyse, 13,5 % des copropriétés ont été construites de 1991 à 2000, 25 % de 2001 à 2010 et 19 % de 2011 à 2016. On pense alors à l'âge d'or de la copropriété qui a vu naître les fameuses « tours à condos ».

« N'oublions pas qu'il y a aussi un nombre important de copropriétés qui se trouvent dans d'anciens immeubles locatifs convertis,

ou encore dans de vieux bâtiments à vocation autre ayant été recyclés en loft », peut-on lire dans l'étude de l'APCHQ. Selon les mêmes données, 13 % des copropriétés ont été construites avant 1960 et 29,5 % entre 1961 et 1990. Considérant que la très grande majorité des copropriétés québécoises compte 20 unités ou moins, ces observations peuvent sembler alarmantes, d'autant plus que l'état des systèmes mécaniques et de l'enveloppe du bâtiment est extrêmement variable.

« Toujours selon les données du Recensement de 2016, 31 % des habitations en copropriété construites avant 2000 au Québec nécessitent des réparations. La gestion des syndicats de copropriétaires dans la planification financière et opérationnelle des réparations devient donc un enjeu pour les ménages habitant en copropriété. [...] Rappelons-nous que la propriété est souvent l'actif le plus important du patrimoine d'un ménage », affirme avec raison l'APCHQ.

D'ailleurs, selon le *Panorama 2023*, les rénovations de résidences multifamiliales enregistraient un taux de croissance annuel de 39,8 % en 2022, contrairement à 10,4 % pour les résidences unifamiliales.

En outre, le rôle qu'occupe la copropriété dans la lutte à l'étalement urbain et en faveur de la densification n'est plus à démontrer, tout comme l'importance de ces deux chevaux de bataille d'un point de vue collectif. La copropriété comme moyen d'accès à la propriété (pour les premiers acheteurs) et de maintien en propriété (pour les personnes âgées autonomes) est également incontestable. Les contextes social, démographique et environnemental font que la copropriété est inévitablement appelée à croître - au Québec comme ailleurs dans le monde.

Entretien ce patrimoine, protéger cet actif et continuer de créer des milieux de vie sains n'est possible que lorsque les bâtiments sont bien construits et... bien entretenus. La vision que les copropriétaires choisiront de porter pour leur copropriété sera au cœur des choix déterminants à faire dans les prochaines années. □

Votre solution en
gestion immobilière.

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

Service urgence 24/7

Service personnalisé

Disponibilité

562 av. Notre-Dame, Saint-Lambert, QC J4P 2K7

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

Grand-Montréal Sans frais
450 619-6174 1 855-619-6174

Courriel
info@immoplex.com

Site internet
www.immoplex.com



LE SEUL PARTENAIRE DONT VOUS AUREZ BESOIN!

POUR DES SERVICES DE POINTE EN MATIÈRE D'ATTÉNUATION DES URGENCES ET DE RESTAURATION APRÈS SINISTRES

- ✓ Des équipes locales prêtes à intervenir en tout temps
- ✓ Engagé à assurer la sécurité de tous les occupants de logements multifamiliaux
- ✓ Planification avant sinistre grâce à notre programme d'intervention d'urgence prioritaire (PIUP)
- ✓ Une mise à l'échelle qui permet de prendre en charge n'importe quelle immeuble résidentiel à plusieurs unités, quelle que soit sa taille.
- ✓ Des solutions adaptées aux besoins spécifiques de la propriété

NOS SOLUTIONS:

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



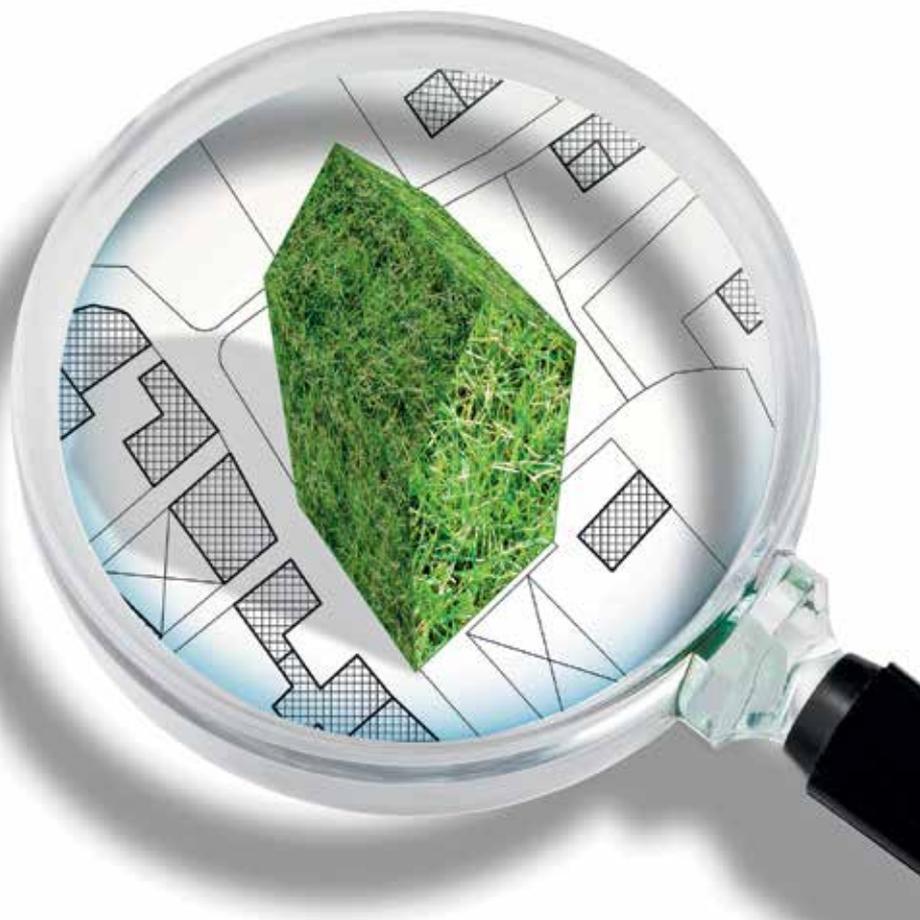
**ON VOUS AIDE À RESTAURER,
RECONSTRUIRE ET SE RELEVER.**

800.867.6726 | FIRSTONSITE.CA

BÂTIMENTS

LE BÂTIMENT DURABLE, UN PRINCIPE DIRECTEUR

Le bâtiment est habituellement dit « durable » en phase de conception. Les choix à faire et les variables à considérer sont nombreux et dépassent largement le cadre de l'efficacité énergétique. Ainsi, le bâtiment durable s'impose comme un principe directeur visant à guider les décisions de rénovations selon ses valeurs.



Pour déterminer si un bâtiment est véritablement durable, il faut s'attarder aux aspects suivants, qui s'influencent mutuellement. Ainsi, une faiblesse dans l'enveloppe du bâtiment appellera des besoins énergétiques plus grands, et une localisation et une orientation optimales de bâtiment sur le site maximiseront le potentiel de chaleur naturelle si l'architecture est pensée de la sorte, etc.

1. LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE, SOIT LES QUANTITÉS D'ÉNERGIE ET D'EAU CONSOMMÉES

- pendant la construction (ou la rénovation);
- par les systèmes du bâtiment lui-même, ainsi que les périodes de pointe de consommation et sa capacité de stockage thermique pour faire face à celles-ci.

L'efficacité du transfert d'énergie et la réutilisation de l'énergie dans les bâtiments contribuent largement à la sobriété énergétique dans une perspective de carboneutralité.

2. L'EMPREINTE CARBONE DES MATÉRIAUX UTILISÉS, CALCULÉE EN FONCTION DE

- leur provenance (distance parcourue et moyens de transports utilisés);
- leur niveau de transformation (procédés métallurgiques et chimiques, nombre et quantité d'ingrédients ajoutés, etc.);
- la vitesse de renouvellement des matières premières choisies;
- la présence ou non de matières recyclées dans les nouveaux matériaux, comme dans la cellulose, l'uréthane, certains panneaux de gypse et de bois reconstitué.

« Par exemple, on a longtemps considéré le bambou comme un matériau "écologique". Pourtant son seul aspect positif est sa vitesse de renouvellement. La distance parcourue par le matériau et l'envergure des processus de transformation confèrent à l'utilisation du bambou au Québec une empreinte carbone énorme », explique Sébastien Jacquet, ingénieur en bâtiment, chargé de cours à l'ÉTS et professionnel agréé LEED.



Pour en finir avec les dégâts d'eau

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

- ✓ Entrepreneur général RBQ
- ✓ Entrepreneur en plomberie (CMMTQ)
- ✓ Installation de détecteurs et de valves motorisées sans sous-traitant
- ✓ Centrale de surveillance
- ✓ Assistance téléphonique 24/7 sans frais
- ✓ Application gratuite pour recevoir les alertes des détecteurs sur vos cellulaires
- ✓ Inspections annuelles
- ✓ Financement jusqu'à 60 mois



NOUVEAU
Une division qui répond à tous vos besoins en plomberie

RBQ Entrepreneur général
5725-6638-01



Membre installateur certifié



Demandes de soumission:
514 375-5678, poste 4

securiteaquadetect.com
info@securiteaquadetect.com



Licence RBO : 8312-3349-20

LES CONSTRUCTIONS



TREMCO

Réfection d'enveloppe de bâtiment

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

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



VALORIS
ÉVALUATEURS AGRÉÉS

MONTRÉAL, LAVAL,
RIVE-NORD, RIVE-SUD,
SHERBROOKE

**10%
DE RABAIS**
CODE PROMO
RGCC

**COPROPRIÉTÉ
LOIS 141 et 16**

COÛT DE RECONSTRUCTION
À NEUF POUR LES ASSURANCES
(LOI 141)

ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE
(LOI 16)

CARNET D'ENTRETIEN
(LOI 16)

VALEUR MARCHANDE
ACTUELLE ET POTENTIELLE

**OBTENEZ UNE
SOUSSION
EN MOINS DE
24 HEURES**
438 259-3149

info@valoris.ca
www.valoris.ca

Dossier | La course à la carboneutralité



Sébastien Jacquet,
ingénieur et maître ingénieur, consultant en bâtiment durable et professionnel agréé LEED, en plus d'être chargé de cours et auxiliaire de recherche à l'ÉTS Montréal. Il a d'ailleurs reçu le Prix du CA des chargés de cours au Gala d'excellence : recherche et enseignement 2023.

3. LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT INTÉRIEUR ET DE L'ENVELOPPE EXTÉRIEURE DU BÂTIMENT

« La résilience des matériaux doit être mise à profit au même titre qu'une conception qui favorise une meilleure isolation. L'approche démesurément design de l'architecture doit être remise, voire revisitée, lorsque des travaux majeurs sont à réaliser. C'est à très long terme en raison de l'opposition que cela génère parfois au sein des copropriétés, mais ça prend une vision tournée vers l'avenir pour changer les choses. Mais attention, je ne porte pas de jugement sur ce qui a été fait par le passé! Je regarde aujourd'hui, en 2023, avec ce que l'on sait des crises sociétales et de la part du bâtiment dans la production de GES. », synthétise l'architecte à la retraite André Bourassa, fort d'une impressionnante feuille de route comprenant une implication active auprès de nombreux organismes spécialisés, dont la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) et le RGCC.

« Il faut miser sur l'économie d'énergie avant tout! Avant de penser à changer les systèmes d'un bâtiment existant, par exemple, il vaut mieux régler les problèmes actuels. À cette fin, les tests d'infiltrométrie sont sous-utilisés et méconnus. Dans un bâtiment "usagé", le diagnostic établit l'ampleur des fuites et jette les bases d'un plan d'action de rénovation en efficacité énergétique », propose Sébastien Jacquet, ingénieur en bâtiment, consultant en bâtiment durable et professionnel agréé LEED. Il recommande d'ailleurs de procéder à un premier test d'infiltrométrie pendant la construction, avant de fermer les murs. « Les oublis mineurs sont nombreux sur les chantiers : isoler insuffisamment un bord de fenêtre, traverser l'enveloppe ou la charpente en perçant, mal connecter des conduits, etc. L'erreur est humaine, c'est certain! Des pratiques exemplaires permettent de palier ce qui semble anodin pris isolément, mais qui est majeur dans l'ensemble d'un bâtiment ».

« Être accompagné par un professionnel du bâtiment, lors de l'inspection préreception d'une construction neuve, avec l'entrepreneur, est une sage décision. Son expertise et sa minutie peuvent éviter beaucoup de problèmes par la suite », selon André Bourassa.



André Bourassa,
architecte retraité, membre des
conseils d'administration du RGCQ
et de la RBQ, est reconnu pour
son esprit d'avant-garde et son
grand professionnalisme.

4. LA LOCALISATION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT ET L'EMPLACEMENT DU BÂTIMENT SUR SON SITE

« Bien positionner un bâtiment sur son site et le doter d'une enveloppe extérieure résiliente et efficace peuvent réduire considérablement les coûts de chauffage. Par exemple, limiter le nombre de fenêtres sur le côté nord de l'édifice et doter celles-ci de triple vitrage pour réduire l'impact du vent, mais placer les aires communes des copropriétés du côté sud et privilégier du double vitrage pour profiter de l'ensoleillement et de la chaleur naturelle », suggère Sébastien Jacquet.

Une vision fondamentalement durable impose de comprendre le bâtiment dans l'ensemble de son cycle de vie, en intégrant toutes les expertises du bâtiment et de son environnement : aménagement du territoire, architecture, génie du bâtiment, construction, solutions et produits technologiques, sans oublier les occupants ou futurs occupants.

Cette vision qui semblait utopiste à une certaine époque s'établit lentement mais sûrement comme la norme. La montée en popularité progressive, quoique constante, des nouvelles constructions certifiées LEED, particulièrement dans les multilogements, en est l'une des démonstrations.

« Il existe pourtant des décalages entre la conception et la fabrication, entre la volonté initiale et les choix effectués en cours de projet. La pression qu'exercent les coûts sur les décisions est encore énorme, car la capacité de payer des consommateurs est limitée. Le gouvernement doit assumer son rôle et lancer des signaux de priorité clairs », invoque Sébastien Jacquet. 

Évaluation

Valeur à des fins d'assurance

Fonds de prévoyance

Valeur marchande

Grande région de Québec : 418 654-0180

Sans frais : 1 866 655-2634

info@drha.qc.ca

www.dericohurtubise.qc.ca



**DERICO HURTUBISE
& ASSOCIÉS**

ÉVALUATEURS AGRÉÉS ET ANALYSTES IMMOBILIERS

30ans
de valeurs sûres



Gardez vos bassins en santé

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

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

RBQ: 5742-3287-01

450.680.1698

ENJEUX

PRENDRE LE TEMPS DE PENSER AUX TRAVAUX MAJEURS



LE PROCESSUS DÉCISIONNEL EN COPROPRÉTIÉ EST UNIQUE EN SON GENRE ET CARACTÉRISÉ PAR LA NATURE DES SUJETS TOUCHÉS : LE MILIEU ET LA QUALITÉ DE VIE DES GENS, EN PASSANT PAR LEUR PORTE-MONNAIE.

Que les changements soient réclamés par les copropriétaires en assemblée ou proposés à la discussion par le syndicat, le processus de changement est long, et il faut prendre le temps de faire les choses correctement.

« Quand on veut, on peut », voilà qui est facile à dire... Par où commencer? Les copropriétaires ne sont pas les seuls à se le demander.

« Une étude menée par Léger nous apprend que 59 % des citoyens québécois se perçoivent comme très préoccupés par les problèmes environnementaux en général. Et si 82 % jugent important de réduire la consommation énergétique de leur domicile,

66 % affirment ne pas connaître grand-chose à la construction et à la rénovation écologique. L'étude de l'Observatoire de la consommation responsable démontre pour sa part que "pour l'instant, les citoyens font des gestes plutôt simples tels que le contrôle des lumières et du chauffage. [...] Les pratiques plus complexes, telles que la minimisation de l'empreinte carbone ou la participation à des programmes de subvention sont beaucoup moins développées". »

Source : *Conquérir nos forces pour un avenir énergétique durable – Plan directeur en transition, innovation et efficacité énergétiques, mise à niveau 2026, gouvernement du Québec, 2022, p. 37.*

« Les connaissances sont la base pour faire des choix. S'entourer de personnes professionnelles est crucial! C'est le rôle du syndicat de copropriétaires, par l'entremise de consultants ou de firmes spécialisées », rappelle Sébastien Jacquet, lui-même consultant en bâtiment durable et chargé de cours à l'École de technologie supérieure de Montréal (ÉTS Montréal).

Choisir de retenir les services de personnes professionnelles spécialisées en efficacité énergétique est donc la voie à suivre. La première question à poser : « Que pouvons-nous faire pour augmenter notre efficacité énergétique et viser la carboneutralité? »

« Selon la taille, la structure et les caractéristiques d'une copropriété, les mesures à privilégier diffèrent. La clé pour entrer dans la danse et éventuellement pouvoir faire des choix est d'abord la mise en commun des objectifs, le partage d'une vision pour son

milieu. Naviguer les règlements et les meilleures pratiques puis établir les budgets et obtenir de l'aide financière viendront ensuite », conseille avec enthousiasme et confiance le président du Conseil québécois des entreprises en efficacité énergétique (CQ3E), l'ingénieur François Dussault.

« Le plus important, en contexte de copropriété particulièrement, mais de manière générale dans des bâtiments déjà construits, est de chercher la "basse technologie" qui fournit la plus "haute efficacité". Il faut que ce soit simple, mais efficace, sinon l'installation, l'exploitation et l'entretien, comme les coûts qui leur sont associés, deviennent des éléments dissuasifs », explique André Bourassa, éminent architecte retraité, ancien président de l'Ordre des architectes du Québec et aujourd'hui membre des conseils d'administration de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) et du RGCQ. 

OBTEINIR UN SIGNAL CLAIR DU GOUVERNEMENT

Le CQ3E fait preuve de lucidité et réclame que le gouvernement donne les moyens à tous de contribuer à la sortie de la crise climatique en misant sur l'efficacité énergétique : de l'aide financière réfléchie, et que ça saute! Québec doit donner une impulsion importante au secteur de l'efficacité énergétique dans le bâtiment en orchestrant de manière porteuse un ensemble de mesures incitatives largement bonifiées et ajustées.

Même son de cloche du côté universitaire. Chargé de cours et assistant de recherche en génie de la construction et bâtiment durable à l'ÉTS Montréal, qui forme 25 % de la relève québécoise en ingénierie, Sébastien Jacquet propose une analyse similaire : « Malgré l'urgence climatique, l'argent continue de mener le monde. Malgré le volume que représentent les copropriétés et les multilogements de manière générale, la demande n'est pas encore suffisante pour avoir un impact

sur le prix. Ce qui guide le choix, et c'est un choix intangible, ce sont les valeurs. Le gouvernement doit améliorer ses lois et ses incitatifs pour que l'industrie change ses pratiques et offre de vraies solutions de rechange aux consommateurs. »

« L'indice de mesure du succès des aides gouvernementales ne devrait pas être calculé selon la rentabilité intrinsèque ou le retour sur investissement classique; ce devrait plutôt être les coûts évités pour la société. Les bénéfices ne doivent plus être juste immédiats et calculés en retombées, mais plutôt porter des transformations durables sur les finances et les infrastructures publiques, dont fait partie l'environnement. Les aides financières doivent creuser l'écart entre les solutions inefficaces et contre-productives et celles qui sont efficaces d'un point de vue énergétique, durables d'un point de vue écologique. Ce n'est pas le cas en ce moment », affirme François Dussault, président du CQ3E.

COTATION ET DIVULGATION DES ÉMISSIONS DE GES POUR LES BÂTIMENTS



À Montréal, la *Feuille de route : Vers des bâtiments montréalais zéro émission dès 2040*, adoptée à l'unanimité par la Commission sur l'eau, l'environnement, le développement durable et les grands parcs en février 2023, réclame que le gouvernement du Québec « rende obligatoire la déclaration des données complètes, de qualité et harmonisées pour faire une recension des sources d'émissions de GES de tous les appareils utilisant des combustibles fossiles de l'ensemble du parc immobilier au Québec, et les rendre accessibles, et ce, afin d'avoir un portrait global et exhaustif de la consommation énergétique carbonée. »

Cette décision s'inscrit dans la suite du *Règlement sur la divulgation et la cotation des émissions de gaz à effet de serre des grands bâtiments (21-042)* de la Ville de Montréal, entré en vigueur le 27 septembre 2021. Son objectif principal est d'inventorier les émissions actuelles, comme source d'information pour les programmes et politiques nécessaires afin d'atteindre la cible 2050. Ce règlement requiert des propriétaires de bâtiments de grande surface qu'ils déposent l'ensemble des données concernant leur consommation énergétique pour l'année précédente au plus tard le 30 juin de chaque année. La mise en œuvre du règlement est scindée en trois phases. La première visait les bâtiments d'une superficie de plancher supérieure à 15 000 m², depuis le 1^{er} janvier 2022. La seconde phase du règlement, applicable depuis le 1^{er} janvier 2023, ajoute les bâtiments de 5 000 m² (ou 50 loge-

ments ou plus). Elle sera suivie d'une dernière phase, pour inclure les bâtiments de 2 000 m² (ou 25 logements ou plus), qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2024.

Comme en faisait état le *Condoliation* dans son édition du printemps 2023 (volume 24, numéro 1), plusieurs écueils d'envergure attendent les syndicats de copropriétaires : enjeux de confidentialité, enjeux d'efficacité, enjeux logistiques, etc. Or, cette approche gagne en popularité. À telle enseigne que le secteur privé emboîte le pas, comme en témoigne cette demande du Conseil québécois des entreprises en efficacité énergétique (CQ3E) dans son *Manifeste sur la décarbonation des bâtiments du Québec* (août 2023). Son président et porte-parole, François Dus-sault, un ingénieur conseiller stratégique en efficacité énergétique, reconnaît toutefois que le contexte particulier des copropriétés constitue un défi parce que « chaque copropriétaire est responsable de sa facture d'électricité alors que les gestionnaires s'occupent des parties communes » et que plusieurs des appareils des parties communes à usage restreint, comme les climatiseurs, chauffe-eau ou thermopompes (selon les déclarations de copropriété), ne sont souvent accessibles que par les unités d'habitation.

Les décideurs et le gouvernement auront intérêt à inclure les syndicats de copropriétaires dans les discussions entourant la création de nouvelles réglementations qui les concernent, afin d'éviter les imprécisions, les erreurs et les motifs de contestation, pour en assurer le succès. □



Restauration de
**PORTES et
FENÊTRES**

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



Gestion de projets avec échéanciers
Respect des budgets établis

Présentation des services aux administrateurs et gestionnaires
Inventaire complet des travaux à effectuer sur la bâtisse
Plus de 20 ans d'expérience



REPLACEMENT
D'UNITÉS SCELLÉES



FABRICATION ET
INSTALLATION DE
MOUSTIQUAIRES



DOUCHE



COUPE-FROID ET
MÉCANISMES



INSTALLATION
ET REMPLACEMENT
DE MIROIRS



CLOISON VITRÉE



CALFEUTRAGE



RÉPARATION DE
SOLARIUM



INSERTION DE PORTES
ET VITRAUX



INSTALLATION ET
RÉPARATION DE
RAMPES DE VERRE



INSTALLATION
ET RÉPARATION
DE MURS-RIDEAUX



facebook
4.9 ★★★★★

Google
4.9 ★★★★★

membre AVFQ

1 888 668-0880 | RBQ 5590-6192-01

info@bascoworld.com | bascoworld.com



DIX CONSEILS PRATIQUES POUR PRÉPARER SA COPROPRIÉTÉ À L'HIVER

L'hiver québécois peut être impitoyable et mettre à l'épreuve la résilience des copropriétés. Votre copropriété est-elle prête pour affronter l'hiver et la multitude d'activités des fêtes de fin d'année?

Les feuilles mortes cèdent la place au givre matinal. Tranquillement, les bernaches s'envolent vers des contrées plus clémentes. Les décorations d'Halloween sont remplacées par des guirlandes lumineuses et des sapins scintillants...

Avec la période des Fêtes à nos portes (et avant que la neige ne s'installe pour de bon), voici dix conseils pour préparer votre immeuble aux rigueurs hivernales, assurer la sécurité et le confort des résidents, et préserver la valeur de votre propriété.

1. Faire l'inspection préventive des toits et gouttières

Avant l'arrivée des premières neiges, effectuez une inspection minutieuse des toits et des gouttières. Assurez-vous qu'ils sont exempts de débris, de branches et de tout élément susceptible de compromettre l'écoulement de l'eau. Des gouttières obstruées peuvent entraîner des problèmes d'infiltration d'eau et la formation de glace.

2. Vérifier le chauffage

Anticipez les besoins en chauffage en faisant vérifier et entretenir le système avant l'arrivée du froid. Assurez-vous que tous les radiateurs et les systèmes de chauffage central fonctionnent correctement. Un système de chauffage efficace garantit le confort des résidents et protège les canalisations contre le gel.

3. Isoler les portes et fenêtres

Inspectez les joints d'étanchéité autour des fenêtres et des portes, et remplacez ou réparez les joints défectueux pour éviter les infiltrations d'air froid et les pertes de chaleur. Une bonne isolation contribue à réduire les coûts de chauffage et à maintenir une température agréable à l'intérieur.

4. Prévenir les infiltrations d'eau

Examinez les murs extérieurs à la recherche de fissures ou de lacunes. Scellez les imperfections pour empêcher l'eau de pénétrer et de causer des dommages structurels. De telles mesures préventives peuvent éviter des réparations coûteuses à long terme.

5. Procéder à l'entretien des systèmes d'évacuation des eaux

Assurez-vous que les drains d'évacuation des eaux pluviales et de fonte de neige sont dégagés. Éloignez la neige accumulée des événements de drainage pour éviter les problèmes d'accumulation d'eau et de glace.

6. Stocker du sel de déneigement, du gravier et du sable

Préparez-vous à lutter contre les accumulations de glace en stockant de manière sécuritaire du sel de déneigement, du gravier et du sable en quantité suffisante. Placez des bacs de sel dans des endroits stratégiques pour y faciliter l'accès en cas de besoin.

7. Inspecter les systèmes de sécurité

Vérifiez le fonctionnement des systèmes de sécurité, comme les caméras de surveillance, l'éclairage extérieur et les portes d'entrée. La visibilité et la sécurité renforcées sont essentielles pendant les longues nuits hivernales.

8. Gérer les espaces communs

Si ce n'est déjà fait, pensez à rédiger un plan de gestion des espaces communs en hiver, notamment pour le déneigement des trottoirs, le salage des zones de passage et l'éclairage adéquat. Cette planification peut aussi inclure la gestion de la livraison de colis, qui connaît une augmentation exponentielle avec l'approche des fêtes. Différentes solutions s'offrent aux syndicats de copropriétaires et aux gestionnaires de copropriété.

De même, l'utilisation des salles communes et des salles de réception est en hausse, ainsi que l'achalandage et le nombre de visiteurs, le va-et-vient dans les ascenseurs et les couloirs et l'utilisation des stationnements. Un rappel amical à tous les résidents sur les règles à respecter pourrait s'imposer pour réduire le risque d'incident et préserver l'harmonie des espaces de vie. Par ailleurs, une communication claire avec les résidents est primordiale pour assurer la sécurité de tous.

9. Installer des décorations, célébrer les fêtes de fin d'année

Les décorations, célébrations et réunions familiales seront au rendez-vous, mais il est essentiel de respecter les règles de copropriété pour maintenir l'harmonie. Avant de s'abandonner à l'esprit festif, consultez la déclaration de copropriété pour éviter les problèmes entre voisins et assurer une coexistence harmonieuse pendant les festivités.

10. Lire, et relire, la déclaration de copropriété

Le respect strict des règles de copropriété s'impose pour conserver un cadre de vie sécuritaire et harmonieux, permettant ainsi de profiter pleinement de cette période festive. Avant de se laisser emporter par l'esprit de Noël, prendre le temps de lire, voire de relire, attentivement la déclaration de copropriété peut faire toute la différence. Nous souhaitons tous que l'hiver soit agréable et les célébrations réussies. La collaboration, la tolérance et surtout le civisme sont à privilégier pour que tous passent de joyeuses Fêtes! □

netcor

Maitre de l'art
ENTRETIEN MÉNAGER



- ✓ Ménage régulier
- ✓ Service de surintendance
- ✓ Lavage de tapis
- ✓ Lavage de vitres
- ✓ Entretien de garage, etc...

www.netcorplus.ca

514.783.1460

gda

Services immobiliers
intégrés

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

418 650-1459

info@gdaec.ca

www.gdaec.ca

2023 2024 2025 2026

FIN D'EXERCICE FINANCIER D'UN SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES : DEVOIRS, OBLIGATIONS ET POINTS IMPORTANTS À CONSIDÉRER

La fin de l'exercice financier d'un syndicat de copropriétaires est une période cruciale qui nécessite une attention particulière aux détails.

Les responsabilités légales et financières qui l'accompagnent exigent une gestion rigoureuse pour assurer la transparence, la conformité fiscale et la stabilité financière du syndicat. Survol par étapes des devoirs, des obligations et d'autres aspects importants à ne pas négliger lors de cette période importante.

Un syndicat de copropriétaires au Québec est non seulement responsable de la gestion des parties communes de l'immeuble, mais il est également soumis à des obligations fiscales importantes. En tant qu'entités considérées à la fois comme des entreprises en vertu de la *Loi sur les impôts* (provinciale) et des sociétés bénéficiant du statut d'organisme à but non lucratif en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (fédérale), les syndicats doivent respecter certaines obligations, notamment la production annuelle de déclarations de revenus provinciale et fédérale.

Toutefois, avant d'aborder les questions fiscales, voici un aperçu des devoirs à accomplir à la fin d'un exercice financier.

1. Révision des états financiers

À la clôture de l'exercice financier, il est impératif pour le syndicat de copropriétaires de procéder à une révision minutieuse des états financiers. Cette étape permet de vérifier la cohérence des chiffres, de détecter d'éventuelles erreurs et de garantir la fiabilité des informations financières présentées. Il est à noter que l'exercice financier est indiqué dans la déclaration de copropriété, au règlement de l'immeuble, ce qui ajoute à l'importance d'une gestion rigoureuse.

2. Assemblée annuelle

La législation sur la copropriété divise impose la convocation, et la tenue, d'une assemblée annuelle des copropriétaires, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice financier (art. 345 C.c.Q.). Une période plus courte est parfois prévue dans la déclaration de copropriété; ce délai doit alors être respecté. Cette assemblée est essentielle pour discuter des résultats financiers, présenter le budget pour consultation des copropriétaires, en vue de l'exercice suivant (art. 1072 C.c.Q.) et prendre des décisions collectives sur des questions importantes. S'il incombe au conseil d'administration d'établir le budget, les copropriétaires participent tout de même activement à ce processus démocratique.

La fin de l'exercice financier est le point de référence pour préparer cette assemblée et les documents à joindre à l'avis de convocation. L'article 1087 du *Code civil du Québec* précise par ailleurs que les documents suivants doivent accompagner l'avis de convocation à l'assemblée annuelle : le bilan, l'état des résultats de l'exercice écoulé, l'état des dettes et créances,

le budget prévisionnel, une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés et, le cas échéant, tout projet de modification à la déclaration de copropriété.

Le syndicat de copropriétaires devrait aussi se préparer en produisant un rapport détaillé sur la gestion du syndicat. Ce rapport doit bien sûr inclure des informations financières, mais aussi des détails sur les travaux effectués, les litiges en cours, les assurances, et d'autres aspects primordiaux de la gestion du bâtiment.

3. Présentation des états financiers

La présentation des états financiers lors de l'assemblée annuelle est fondamentale. En effet, les copropriétaires doivent avoir la possibilité de recevoir des explications à leur sujet et de poser des questions, afin de comprendre les dépenses et les revenus du syndicat. Cette transparence renforce la confiance des copropriétaires dans la gestion du syndicat. À noter que les états financiers du syndicat n'ont pas à être vérifiés par un comptable professionnel, sauf si la déclaration de copropriété l'exige. Par ailleurs, il n'est pas requis de procéder à leur approbation, tout comme il est inutile de procéder, lors de cette assemblée, à une ratification des décisions des administrateurs prises au cours de l'année écoulée.

4. Budget prévisionnel

La fin de l'exercice financier implique aussi la nécessité pour le conseil d'administration de préparer le budget prévisionnel du prochain exercice et d'en faire la présentation, lors de l'assemblée annuelle, pour consultation des copropriétaires. Ceux-ci doivent en effet être informés des projets à venir, des dépenses prévues et des ajustements concernant les charges communes, et pouvoir donner leur avis sur ces sujets.



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



NOUS DESSERVONS

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



Un *Allié*
sur qui vous pouvez compter !

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

WWW.LAUCANDRIQUE.COM
514 871-1234
INFO@LAUCANDRIQUE.CA



OBLIGATIONS FISCALES DES SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES : CE QU'IL FAUT SAVOIR

1. Déclaration de revenus

et de renseignements annuelle obligatoire

Tous les syndicats de copropriétaires sont tenus de produire annuellement des déclarations de revenus provinciale et fédérale, qu'ils soient assujettis à l'impôt ou non, dans les six mois suivant la clôture de leur exercice financier. Même s'ils sont généralement exonérés d'impôt sur les charges communes perçues auprès des copropriétaires, les syndicats sont tenus de respecter cette obligation fiscale pour éviter des amendes gouvernementales.

Conformément à l'alinéa 150(1)a) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (LIR), même les syndicats de copropriétaires exemptés d'impôt doivent déposer une **déclaration de revenus T2**. Au Québec, la **déclaration CO-17.SP** est également requise. En tant qu'entités assujetties aux mêmes exigences que d'autres sociétés, les syndicats de copropriétaires doivent satisfaire à ces obligations, indépendamment de leur statut d'organisme à but non lucratif. *À noter que le formulaire à remplir peut varier en fonction des actifs et des revenus : T2 ou T1044 au fédéral, CO-17 ou CP-17.SP au Québec.* De plus, les syndicats qui répondent à certaines conditions doivent également remplir les formulaires **T1044** et **TP-997.1**, déclarations de renseignements des organismes sans but lucratif, afin de se conformer aux exigences légales.

Le syndicat de copropriétaires doit préparer les T4 et T4A pour la rémunération des employés et administrateurs, s'il y a lieu.

Enfin, il importe d'effectuer la mise à jour de fin d'année au Registre des entreprises.

2. Crédit pour maintien à domicile des aînés

Les syndicats de copropriétaires doivent également se conformer aux dispositions relatives au crédit pour maintien à domicile des aînés en remplissant le **formulaire TPZ-1029.MD**, lequel s'adresse à tout syndicat qui gère un immeuble dans lequel vit une personne de 70 ans ou plus qui demande le crédit d'impôt pour maintien à domicile des aînés. En remplissant annuellement ce formulaire, il permet à ces copropriétaires de bénéficier de crédits sur leur déclaration de revenus personnelle, impliquant la détermination des dépenses admissibles comme l'entretien général de l'immeuble.

3. Pénalités pour défaut de production

Les pénalités pour le défaut de production des déclarations fiscales sont calculées en fonction des impôts à payer. De plus, le non-respect des déclarations de renseignements peut entraîner des pénalités, avec des conséquences aux ordres provincial et fédéral.

4. Conséquences du non-respect des obligations fiscales

Le non-respect des obligations fiscales pourrait entraîner des conséquences financières importantes, notamment des amendes et des intérêts. Il est indispensable que les syndicats respectent ces obligations pour éviter tout impact négatif sur leur situation financière et celle des copropriétaires.

La production de ces déclarations, tout comme l'inscription au registre des entreprises, ne nécessite pas l'intervention d'un comptable professionnel. On le recommande quand même, étant donné que le non-respect de ces obligations peut entraîner des conséquences financières.

La communication claire et les échanges sur ces aspects sont essentiels pour une gestion transparente. Cependant, la loi n'exige pas qu'un vote soit pris par les copropriétaires au sujet du budget prévisionnel, puisque son approbation finale relève du conseil d'administration. À noter que plusieurs syndicats procèdent toutefois à un vote consultatif des copropriétaires, par lequel ceux-ci recommandent l'approbation du budget par les membres du conseil d'administration. Cela permet de démontrer que la consultation des copropriétaires a bel et bien été faite. Par la suite, le conseil d'administration peut tenir compte des avis reçus des copropriétaires, lors de l'assemblée, et ajuster le budget en conséquence.

5. Évaluation des contributions des copropriétaires

La préparation du budget du syndicat implique nécessairement sa contrepartie, c'est-à-dire l'évaluation de la contribution financière de chaque copropriétaire (art. 1072 C.c.Q.), afin de pourvoir aux besoins du syndicat pour l'année à venir, en fonction du budget. Ainsi, une fois le budget fixé par le conseil d'administration, celui-ci procède à la répartition des charges communes entre copropriétaires en fonction des quotes-parts établies à la déclaration de copropriété, et à l'envoi des avis de cotisation.

6. Fonds de prévoyance et fonds d'autoassurance

L'établissement et le maintien du fonds de prévoyance sont des obligations légales pour les syndicats de copropriétaires au Québec. La fin de l'exercice financier est l'occasion de vérifier l'état de ce fonds, d'envisager des ajustements si nécessaire et de s'assurer que le syndicat dispose de ressources financières suffisantes en cas de travaux majeurs. **Rappel** : le fonds de prévoyance doit exclusivement servir pour les réparations majeures ou le remplacement des parties communes et les parties communes à usage restreint de l'immeuble. Le budget prévisionnel doit ainsi inclure les sommes qui seront versées dans le fonds de prévoyance et le fonds d'autoassurance, en plus des sommes requises pour couvrir les dépenses courantes.

En conclusion, la fin de l'exercice financier d'un syndicat de copropriétaires nécessite une planification minutieuse et une gestion transparente. Le respect des obligations, la communication claire avec les copropriétaires, et la prise de décisions éclairées sont essentiels pour assurer la stabilité financière et le bon fonctionnement du syndicat, et commencer la nouvelle année du bon pied! 



ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE CARNET D'ENTRETIEN INSPECTION THERMOGRAPHIQUE

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

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

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

514 607.0000

efp@diligenceinspection.ca

GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS DE TOUTES TAILLES

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



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

Tél : 514 389-0101

www.gestioncorev.com
info@gestioncorev.com

Service d'urgence 24/7

PRUD'HOMME MERCIER & ASSOCIÉS

ÉVALUATEURS AGRÉÉS
CONSEILLERS EN IMMOBILIER

Fabien Prud'Homme, É.A.
Président

 514.844.4431 poste 25

 fprudhomme@pmea.ca

 514.946.7648

 www.pmea.ca

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



Synex | Invesa

Assurance™

Cabinet en assurance de dommages
et services financiers

*Un engagement
d'excellence*

 CERTIFICATION EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ



Claude Paquette

Courtier en assurance de dommages
claud.paquette@invesa.com
450 781.6560 #257



ACTUALITÉS

LE PROJET DE LOI 31 ABORDE LA VIE EN COPROPRIÉTÉ

L'étude détaillée en commission parlementaire du projet de loi 31, *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*, a permis l'adoption de deux amendements fort attendus, soit ceux au sujet du fonds de prévoyance et du carnet d'entretien, mais leur entrée en vigueur demeure indéterminée.

Les amendements concernant le fonds de prévoyance et le carnet d'entretien prévoient que les normes édictées par règlement du gouvernement pourront « varier en fonction des caractéristiques de l'immeuble ».

À plusieurs reprises pendant l'étude détaillée de ce projet de loi, le gouvernement a insisté sur la latitude et la marge de manœuvre dont il souhaite se doter pour adapter la réglementation à venir aux diverses réalités du monde de la copropriété, et ce, dans un esprit de « solidarité juridique ». Bien que la ministre Duranceau ait répété que ces règles et ces modalités ne sont pas encore déterminées, elle a insisté sur la « volonté d'alléger la tâche pour les petites copropriétés » et « de réduire les coûts liés aux études de fonds de prévoyance ».

L'article 1070.2 du *Code civil du Québec* permettra ainsi d'adapter l'ensemble des modalités encadrant le carnet d'entretien « en fonction des caractéristiques de l'immeuble » grâce à la réglementation.

Même chose pour l'article 1071 du *Code civil du Québec*, qui n'imposera plus un délai systématique de cinq ans pour le renouvellement de l'étude du fonds de prévoyance. Les professionnels autorisés qui réalisent une telle étude devront dorénavant y inclure explicitement « à quelle fréquence une nouvelle étude doit être obtenue par le conseil d'administration », considérant la modulation des normes « en fonction des caractéristiques de l'immeuble ».

Toutefois, il y a encore loin de la coupe aux lèvres. L'étude détaillée du projet de loi 31 signifie que les articles sont débattus un à un par les députés qui siègent à la Commission sur l'aménagement du territoire, dont la ministre responsable de l'Habitation, France-Élaine Duranceau. Lorsque cette étape sera terminée, il y aura le débat sur le projet de loi dans son ensemble, puis l'adoption par l'Assemblée nationale. Suivra ensuite le processus de rédaction et l'entrée en vigueur des règlements de mise en application. □

**Vous ne voulez pas avoir
de l'eau dans la cave,
encore moins dans votre condo.**



**AKWA* ferme automatiquement
la valve d'eau principale,**
peu importe dans quelle pièce
la fuite est détectée.

Vous recevez immédiatement
une notification par courriel ou texto
via un système Wi-Fi autonome.

PREVCAN
ASSOCIATION DE PRÉVENTION
DE DÉGÂTS D'EAU DU CANADA

PREVDEQ
ASSOCIATION PREVENTIVE DES PROPRIETAIRES

Contactez notre équipe dédiée
1 877 326-0606, poste 4228
condo@hydrosolution.com
hydrosolution.com

* Toute référence au seul terme « AKWA » désigne le produit de prévention et détection de fuites d'eau
« AKWA Technologies », tandis que toute mention aux termes « AKWA Concierge » au complet désigne
un autre produit d'AKWA Technologies Solutions inc.

**Hydro
Solution**

On fait tout le travail



SURPRIMES D'ASSURANCE : COMMENT S'Y RETROUVER ?



En collaboration avec **Condolegal.com**

À la suite d'un sinistre,
c'est sans trop de surprises
que les assurances augmentent :
ce sont des surprimes
d'assurance. Les copropriétés
n'y échappent pas.

La surprime d'assurance est une prime supplémentaire exigée par l'assureur, notamment dans le cas d'une aggravation du risque assurable, en cours de contrat ou lors du renouvellement de la police d'assurance.

Par exemple, si le syndicat de copropriétaires déclare plusieurs sinistres successifs en cours de contrat, l'assureur peut considérer qu'il y a une aggravation du risque pour cet immeuble. Ce pourrait également être un nouveau risque qui n'était pas présent au début du contrat d'assurance, comme la location et la sous-location d'unités ou le changement de destination de l'immeuble. Aggravation de risque ou nouveau risque, dans les deux cas, une surprime d'assurance pourrait être exigée par l'assureur.

DANS QUELS CAS, COMMENT ET POURQUOI ?

Une surprime d'assurance n'est pas une sanction, mais plutôt un ajustement de la prime exigible, advenant une augmentation du risque assurable ou en cas de prise en charge d'un nouveau risque, en cours de contrat ou lors de son renouvellement.

Voici quelques-unes des causes fréquentes d'une augmentation du risque assurable pouvant mener à une surprime :

- Des réclamations récurrentes;
- Un entretien déficient de l'immeuble;
- Des activités exercées par les copropriétaires dans leur partie privative (activités professionnelles, location de style Airbnb, etc.).

Bien entendu, une surprime représente une augmentation de la prime à payer par le syndicat de copropriétaires.

À QUEL MOMENT LE COPROPRIÉTAIRE DOIT-IL ASSUMER CETTE SURPRIME ?

La prime d'assurance de la copropriété est répartie entre tous les copropriétaires : elle fait partie des charges communes de la copropriété et il en est de même advenant une surprime. Ainsi, ce surplus à payer sera divisé selon la valeur relative de chacune des fractions, comme établie par la déclaration de copropriété.

LA VALEUR RELATIVE D'UNE FRACTION

La valeur relative d'une fraction déterminée (par exemple l'appartement 303) est sa valeur par rapport à la valeur de l'ensemble des autres fractions. Généralement exprimée sous forme de pourcentage, son calcul est basé sur la nature, la destination, les dimensions et la situation de la partie privative de chaque fraction, mais pas sur son utilisation. Elle sert à établir la quote-part du droit de propriété des copropriétaires dans les parties communes, leur contribution aux charges communes et le nombre de voix associées à leur fraction.

Source : Condolegal.com

Mais, il y a un mais... Dans certains cas, cette augmentation pourrait être imputée à un seul copropriétaire ou à certains d'entre eux.

S'il y a une aggravation du risque et que l'un des copropriétaires en est responsable, celui-ci devrait normalement verser au syndicat le coût de la surprime. Pour cela, la responsabilité de ce copropriétaire doit cependant être établie de façon prépondérante par le syndicat.

À la Cour du Québec, une cause a fait jurisprudence en 2016 sous la présidence de l'honorable Hélène Carrier. Un syndicat s'étant fondé sur la déclaration de copropriété, selon laquelle « un copropriétaire est tenu de rembourser toute surprime d'assurance attribuable à son fait personnel », il réclamait à une copropriétaire le montant de la surprime exigée par l'assureur à la suite d'un incendie dans le logement de celle-ci. Le syndicat ayant toutefois été incapable de prouver la faute de la copropriétaire la cour a statué qu'elle n'avait pas à payer la somme demandée par le syndicat.

« Cette décision est toutefois survenue avant l'introduction des nouvelles dispositions relatives aux assurances en copropriété divise, notamment les articles 1074.1 et 1074.2 du *Code civil du Québec*, au sujet desquelles la jurisprudence n'est pas encore clairement établie. Néanmoins, un syndicat pourrait vraisemblablement réclamer le remboursement d'une surprime imposée par l'assureur auprès du copropriétaire responsable de cette surprime. Pour ce faire, il devrait démontrer que la surprime constitue un dommage qu'il peut recouvrer du copropriétaire fautif, et il faudrait également qu'il réussisse à démontrer la faute de ce copropriétaire, selon les critères maintenant prévus à l'article 1074.2 », explique M^e Richard LeCouffe, avocat-conseil en droit immobilier, spécialisé en droit de la copropriété divise.

ASA AUBERT SYLVAIN
+ ASSOCIÉS INC.
Évaluateurs agréés



COÛT DE RECONSTRUCTION POUR ASSURANCE

AUTRES SERVICES D'ÉVALUATION :

COMMERCIAL - INDUSTRIEL
COMPLEXES MULTIFAMILIAUX

Denys Aubert
Évaluateur agréé

418 877-7777

1 866 373-3883 sans frais

Partout au Québec

Depuis 1983

info@aubertsylvain.com

www.ValeurAssurable.com

NIVOEX

EXPERT EN BÂTIMENT
ET DE LA COPROPRIÉTÉ

INSPECTION

EXPERTISE LÉGALE

FONDS DE PRÉVOYANCE

CARNET D'ENTRETIEN

LOI 16

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

ASSURANCES
SURPRIMES D'ASSURANCE :
COMMENT S'Y RETROUVER?

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

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

AGRÉÉE
RGCQ
 FONDS DE PRÉVOYANCE

cossettetouchette.com

spe
 VALEUR ASSURABLE

Robert Plante, président

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

Évaluation de bâtiments et d'équipements
 Résidentiel • Commercial • Industriel • Agricole

PARTOUT AU QUÉBEC

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

L'EXPÉRIENCE FAIT LA DIFFÉRENCE

Toitures
PME inc.

Résidentiel / Commercial / Industriel

450 430-3663 | 1 877 304-3660 | www.toiturespme.com

G.A.P.i. immeubles inc

Georges Fallah, Architecte

(514) 946 8807

Expert en Enveloppe du Bâtiment

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



LA PRÉVENTION : UNE ASTUCE GAGNANTE

Les primes d'assurance ne cessent d'augmenter, sinistre ou non. Outre les sinistres, les primes augmentent parce que le parc immobilier vieillit et que certains immeubles manquent d'entretien.

Quelle est la solution? Pour contrer cette augmentation, voire possiblement réduire le coût de la prime d'assurance, et éviter des problèmes coûteux en temps et en argent, le conseil d'administration de la copropriété doit mettre en place un programme d'entretien préventif.

Qu'est-ce qu'un programme d'entretien préventif? Selon la Société d'habitation du Québec (SHQ), il s'agit d'un système qui « permet une vérification et un suivi structuré de l'état de tous les composants d'un immeuble, selon des périodes et à des fréquences prévues dans un calendrier d'entretien préventif ».

MAGASINER EST L'UNE DES MEILLEURES PRATIQUES

La concurrence est partout, même parmi les assureurs. Demander plusieurs soumissions est un bon moyen d'obtenir une prime d'assurance concurrentielle. Assurez-vous que les demandes sont identiques pour chaque assureur. Si une surprime vous a été imposée, rien ne vous empêche de magasiner un nouvel assureur.

Il n'est pas obligatoire de consulter un courtier en assurance de dommages, mais c'est un pas de plus vers une police d'assurance qui protégera adéquatement l'immeuble à un juste prix. Saviez-vous qu'il existe des courtiers spécialisés en assurance de copropriété? Avec ses connaissances, il trouvera le produit qui convient à votre syndicat et à votre immeuble. Une décision éclairée pourra alors être prise.

Le mot d'ordre : magasinez!

Consultez le bottin des fournisseurs du RGCQ pour lancer vos recherches.
<https://rgcq.org/bottin-des-fournisseurs>

Lorsqu'un programme d'entretien préventif est en place, les assureurs peuvent constater que la copropriété présente un risque limité.

COMMENT METTRE SUR PIED UN PROGRAMME D'ENTRETIEN PRÉVENTIF?

De nombreux outils sont mis à la disposition des syndicats de copropriétaires et des administrateurs pour assumer leur responsabilité de veiller à l'entretien de l'immeuble - tâche qui semble imposante.

La section 5 du *Guide des immeubles* de la Société d'habitation du Québec propose un calendrier d'entretien préventif, une grille de vérification annuelle des logements et des outils complémentaires.

→ Consultez ces outils essentiels sur le site Web de la SHQ : <https://bit.ly/47kqfYE>

Le Centre de documentation du RGCQ propose des outils et des guides pour vous accompagner :

<https://rgcq.org/centre-de-documentation>

- « Entretien préventif des parties communes à usage restreint » et « Modification d'une police d'assurance en cours d'année » dans la Trousse à outils;
- L'aide-mémoire « Règlement sur l'assurance des copropriétés : un point final au projet de loi 141 ».

Les membres du RGCQ peuvent poser des questions à notre équipe de conseillers et conseillères info-gestion en tout temps.

→ <https://rgcq.org/ligne-info-gestion>

En somme, une copropriété bien administrée disposant d'un programme d'entretien préventif et d'un fonds de prévoyance suffisant pour effectuer les réparations majeures montre à l'assureur que son syndicat de copropriétaires a bien pris les choses en main. Surtout si son fonds d'autoassurance est également bien alimenté. □



Ghislain Raymond | Avocat
Médiateur et arbitre accrédité
C. 514 608.9405 / T. 450 686.1122 poste 2240
graymond@deveau.qc.ca

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



**NOTRE EXPERIENCE
À VOTRE SERVICE**

HÉLÈNE WOODS MBA ADM

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



GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS

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

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



Simon Beauchemin
B.A.A., É.A., Associé
sbeauchemin@pcgcarmon.com

T 514.365.6664, poste 205
C 514.944.3950
F 514.365.9271

1350 RUE MAZURETTE,
BUREAU 207, MONTRÉAL, H4N 1H2

www.pcgcarmon.com



ÉVITER À TOUT PRIX LES MAUVAISES IMPUTATIONS ET UTILISATIONS DU FONDS DE PRÉVOYANCE

Les copropriétaires d'un immeuble ont la responsabilité d'entretenir leur partie privative. Le fonds de prévoyance doit être utilisé uniquement pour les parties communes et les parties communes à usage restreint de l'immeuble. Or, de mauvaises imputations et utilisations du fonds de prévoyance sont encore courantes.



QU'EST-CE QU'UN FONDS DE PRÉVOYANCE?

Depuis 1994, chaque syndicat de copropriétaires a l'obligation de constituer un fonds de prévoyance pour les travaux nécessaires au maintien du bon état de l'immeuble.

Cette réserve financière, constituée au fil des ans par les copropriétaires à même leurs charges communes (frais de condo), permet de financer à court, à moyen et à long termes certaines réparations majeures de l'immeuble et de ses parties communes.

COMMENT UTILISER — ET NE PAS UTILISER — LE FONDS DE PRÉVOYANCE

Le fonds de prévoyance sert *exclusivement* à payer les réparations majeures ou le remplacement des parties communes et des parties communes à usage restreint de la copropriété. On vise ainsi des réparations et rempla-

cements qui ne surviennent pas régulièrement et qui peuvent être planifiés longtemps à l'avance. On sait, par exemple, qu'une toiture doit être remplacée après 15 ou 20 ans, les fenêtres également.

Dans tous les cas, la description des parties communes et des parties communes à usage restreint, de même que la répartition des charges selon la valeur relative des fractions, doivent être respectées pour éviter toute mauvaise imputation ou utilisation du fonds de prévoyance. En cas de doute, consultez un avocat ou un notaire spécialisé en droit de la copropriété.

La notion de remplacement est assez simple à cerner. Quant aux réparations majeures, l'article 1152 du *Code civil du Québec* apporte une piste de solution. Il stipule que ce sont « celles qui portent sur une partie importante du bien et nécessitent une dépense exceptionnelle ».

Les réparations importantes aux composants suivants d'un immeuble sont considérées comme des réparations majeures :

- Poutres
- Murs porteurs
- Toit
- Enveloppe de l'immeuble
- Systèmes (chauffage, électricité, plomberie)
- Fenêtres
- Etc.

ATTENTION! Le fonds de prévoyance n'est pas un fonds d'imprévu ni une marge de crédit du fonds de roulement. Malheureusement, plusieurs conseils d'administration commettent l'erreur de puiser dans le fonds de prévoyance lorsque survient une dépense imprévue, faisant en sorte de détourner l'objectif fondamental de ce fonds : détenir les sommes qui seront nécessaires lorsque surviendront les travaux majeurs, sans devoir lever une cotisation spéciale.

« Souvent pris au dépourvu, financièrement parlant, plusieurs administrateurs de copropriété utilisent l'argent alloué au fonds de prévoyance à d'autres fins, notamment en raison d'un fonds d'exploitation déficitaire. Soutirer des sommes au fonds de prévoyance est devenu la norme, par exemple quand un syndicat doit composer avec des copropriétaires mauvais payeurs. En n'assurant pas leurs frais de condos, ils mettent une copropriété à mal sur le plan pécuniaire », déplore Aline Désormeaux, comptable professionnelle agréée (CPA) et membre du conseil d'administration du RGCQ, dans une chronique récente sur le site *Condolegal.com*.

« On a déjà vu des syndicats de copropriétaires financer la construction d'une piscine avec leur fonds de prévoyance, affirme Yves Joli-Cœur, avocat émérite et président du RGCQ. Dans d'autres cas, ce pécule disponible a été utilisé pour le lavage des vitres ou pour remplacer des tracteurs à pelouse. De telles pratiques ne devraient jamais exister ».

Quant au fonds d'imprévu dont certains syndicats de copropriétaires se dotent, sa mission, les cotisations et les utilisations autorisées devraient aussi être enchâssées dans la déclaration de copropriété. À la manière d'une épargne de sécurité, ce fonds sert à financer des réparations d'urgence dues à des situations exceptionnelles et imprévisibles, comme le gel et le bris d'une conduite d'eau ou encore le terrassement à refaire à la suite d'un dégât naturel non assurable (mouvement de terrain, etc.). Dans le doute, mieux vaut consulter les experts en la matière, avocats ou notaires.

Les mauvaises imputations au fonds de prévoyance ont de lourdes conséquences! En agissant ainsi, le syndicat néglige évidemment ses obligations légales, soit contribuer au fonds

de prévoyance selon les normes en vigueur et disposer de liquidités suffisantes pour couvrir les frais des travaux majeurs requis. « Les administrateurs peuvent être poursuivis pour manquement à leurs devoirs, mais aussi pour détournement de fonds », met en garde Aline Désormeaux, CPA.

BIEN GÉRER LE FONDS DE PRÉVOYANCE

Le syndicat de copropriétaires a l'obligation légale de constituer un fonds de prévoyance. L'argent qui s'y accumule devient alors la propriété (et la responsabilité!) du syndicat. Lorsqu'un copropriétaire vend son unité, l'argent qu'il a versé dans le fonds de prévoyance, au fil des années, n'est pas remboursable.



GLOBAL INSPECT GÉNIE CONSEIL

- ◆ **Fonds de prévoyance**
- ◆ Plan de gestion de l'actif
- ◆ **Carnet d'entretien**
- ◆ **Inspections des façades et des stationnement intérieurs/garage**
- ◆ Étude d'efficacité énergétique

info@globalinspect.ca
514 813.8721



GLOBAL INSPECT
WWW.GLOBALINSPECT.CA

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

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

Appelez-moi!

Yvan Montplaisir

Agent en assurance de dommages

Assurance France Sauvé inc.*

Agence en assurance de dommages

514 916-3148 | 1 888 916-3148

assurancefrancesauve.com

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

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



Partenaire
autorisé

beneva



SAINTE GESTION | FONDS DE PRÉVOYANCE ÉVITER À TOUT PRIX LES MAUVAISES IMPUTATIONS ET UTILISATIONS DU FONDS DE PRÉVOYANCE

L'argent accumulé doit être déposé dans un établissement financier et, afin d'éviter toute confusion, il est recommandé d'utiliser un compte distinct. Le syndicat peut avoir une stratégie de placement, mais son capital doit être garanti. De plus, une partie de l'argent doit être accessible à court terme, en cas de nécessité.

Lors d'une réparation majeure, si la somme disponible n'est pas suffisante, le conseil d'administration peut lever une cotisation spéciale afin de remédier au manque de fonds, après consultation de l'assemblée des copropriétaires. Idéalement, cela ne devrait pas être nécessaire avec un fonds de prévoyance correctement alimenté. La meilleure stratégie pour gérer adéquatement le fonds de prévoyance reste... d'être prévoyant!

QUELLE EST LA CONTRIBUTION DES COPROPRIÉTAIRES AU FONDS DE PRÉVOYANCE?

La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est calculée en fonction de la valeur relative de leur fraction et est payée mensuellement en même temps que les charges communes.

Depuis 1994, les copropriétaires doivent verser dans le fonds de prévoyance un minimum obligatoire de 5 % de leur contribution aux charges communes. Pendant longtemps, plusieurs syndicats se sont fiés à ce seuil, sans tenir compte des besoins de leur copropriété, se retrouvant ainsi avec des fonds insuffisants pour effectuer les réparations majeures, le moment venu. En effet, un tel minimum est nettement insuffisant dans la majorité des cas.

Des modifications ont donc été apportées à la loi, qui prévoit de fixer les montants à verser

au fonds de prévoyance sur la base de recommandations formulées par un professionnel dans l'étude du fonds de prévoyance, elle-même obligatoire. La fréquence à laquelle une nouvelle étude de fonds de prévoyance devra être refaite n'est plus fixée à cinq ans, mais pourra varier selon les caractéristiques de l'immeuble. Or, ces modifications aux articles de loi (et la réglementation qui en découle) ne sont pas encore en vigueur. À l'entrée en vigueur de ces nouvelles règles, dont le moment n'est pas encore connu, les syndicats auront trois ans pour s'y conformer. Il est toutefois préférable de ne pas attendre.

L'important à retenir, c'est que la contribution au fonds de prévoyance doit être réaliste et basée sur une estimation des coûts des futures réparations majeures. Celle-ci est le résultat des calculs et des recommandations dans l'étude du fonds de prévoyance produite par un professionnel du bâtiment agréé et reconnu, soit un ingénieur, un architecte, un technologue professionnel ou un comptable agréé.

Une chose demeure certaine. Les syndicats et les copropriétaires ont tout intérêt à avoir un portrait complet de l'état de leur immeuble et de contribuer suffisamment au fonds de prévoyance afin d'éviter les mauvaises surprises plus tard.

Pensez à long terme et n'attendez pas. Agissez dès maintenant!



ENTRE-T-ON DANS VOTRE COPROPRIÉTÉ COMME DANS UN MOULIN?

La qualité de vie au sein d'une copropriété passe par une saine gestion, mais également par le sentiment de sécurité chez soi.

Avec le temps des Fêtes qui approche, les réceptions pourraient accroître les va-et-vient dans l'immeuble, augmentant ainsi les risques comme les dérangements, le bruit, les vols, l'endommagement des aires communes ou toute autre contravention au règlement de l'immeuble. Voici un survol des obligations du syndicat de copropriétaires en matière de gestion des accès à son immeuble.

POURQUOI GÉRER L'ACCÈS?

Alors que les règles de bon voisinage s'appliquent à tout le monde, la notion de ce qui est acceptable pour une personne n'est pas nécessairement la même pour une autre. Un règlement bien ficelé encadre ce qui est attendu de tous et toutes, et ce qui est permis ou interdit.

Or, avec la montée croissante de locations et de sous-locations, le respect du règlement d'immeuble et de la déclaration de copropriété peut d'autant plus se complexifier, sans compter toutes les visites et l'utilisation des aires communes qui pourraient s'accroître durant certaines périodes (été, les Fêtes, etc.).

Le syndicat se doit de garder l'œil ouvert, voire carrément de gérer les accès à l'immeuble, car il encourt sa responsabilité à différents degrés, comme l'explique la référence grand public en matière d'information juridique sur la copropriété *Condolegal.com*.

- La loi rend le syndicat de copropriétaires responsable de la conservation et de la préservation de l'immeuble.
- Le syndicat doit assurer la sécurité générale du bâtiment (parties communes et privatives), notamment en veillant au respect des règlements de l'immeuble (pour en maintenir sa pleine jouissance) et autres règlements, dont celui de la prévention et de la sécurité incendie.
- Le syndicat et les administrateurs doivent pouvoir intervenir rapidement en cas de situations d'urgence (incendie, bris de tuyau, rupture des circuits électriques, bris des fenêtres, infiltration d'eau, etc.), afin de mitiger les dommages et d'assurer la sécurité des lieux.

VIVRE EN COPROPRIÉTÉ ENTRE-T-ON DANS VOTRE COPROPRIÉTÉ COMME DANS UN MOULIN?



VALEUR ASSURABLE
ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE
ET CARNET D'ENTRETIEN

LAVAL - VILLE DE QUÉBEC

Sans frais 1 833 338-9710
info@gmaconsultants.ca
www.gmaconsultants.ca



Tél: 450 838-9310
Fax: 450 838-7766
www.couvreurscoulombe.com

Problème de toiture ? Nous avons la solution!
SPÉCIALITÉ BARDEAUX D'ASPHALTE
Ventilation de toitures - infiltration d'eau - Problème d'humidité
Banc de glace - Déneigement et déglçage



T 819.778.2441
F 819.778.3969
info@gestionquanta.ca
www.gestionquanta.ca

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

Marc Brousseau
PRÉSIDENT
mbrousseau@gestionquanta.ca



SoluBéton
Imperméabilisation - Réparation - Injection

Solutions d'étanchéité pour béton!

514.504-1132 - Réparation de membranes de stationnements
- Réparation et injection de fissures
info@solubeton.com - Réparation de béton
www.solubeton.com - Installation de membranes pour fondations et balcons
R.B.Q. 5643-1299-01

C'est notamment dans ce contexte que des technologies de plus en plus sophistiquées sont développées pour gérer les accès (contrôles à distance, domotique, etc.), que des caméras de surveillance peuvent parfois être autorisées et qu'une copie des clés et le code du système d'alarme sont régulièrement demandés aux copropriétaires, en vertu de la déclaration de copropriété. C'est aussi dans ce contexte que des limites peuvent être opposées aux propriétaires qui décideraient de louer leur unité privative.

À PROPOS DU REGISTRE DE CLÉS

Pour que le syndicat puisse assumer adéquatement son rôle de préservation de l'immeuble, il doit aussi créer un registre de clés pour permettre aux administrateurs d'accéder aux parties privatives en cas d'urgence. Le copropriétaire qui **refuse de remettre un double de sa clé** ou de donner son code d'accès de porte d'unité au syndicat s'expose à engager sa responsabilité civile et à être tenu responsable des dommages résultant d'une impossibilité à pénétrer rapidement dans son unité. Il pourrait même, en plus, être passible d'une amende, lorsque la déclaration de copropriété contient une clause pénale pour cette situation.

Cette obligation déplaît à certains. Les raisons les plus invoquées sont de « ne plus se sentir chez soi » ou de « craindre que quelqu'un puisse entrer indûment dans l'unité sans consentement préalable », comme le rapportait en 2017 l'Ordre des administrateurs agréés. « On pourrait croire que la décision d'un copropriétaire de laisser un double de la clé de sa partie privative à l'administration de l'immeuble devrait être facile, voire banale. L'impopularité étonnante des registres de clés des parties privatives des immeubles laisse transpirer une attitude désinvolte face à la gestion des immeubles en copropriété du Québec. »

Pourtant, « un registre des clés bien tenu et bien sécurisé est un signe de saine gestion, surtout pour les grandes copropriétés », peut-on lire dans une chronique publiée sur le site *LaCopropriete.info*, réalisé par la Chambre des notaires du Québec.

D'ailleurs, l'article 1066 du *Code civil du Québec* prévoit qu'aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents. En outre, les tribunaux ont statué que l'obligation de laisser une clé au syndicat pour les cas d'urgence est valide.

Évidemment, les administrateurs ne peuvent pas entrer dans une unité sans raison valable. Pour avoir le droit d'entrer, ils doivent en avoir informé l'occupant dans les délais prévus dans la déclaration de copropriété ou encore que celui-ci ait donné son consentement par écrit – sauf en cas d'urgence.

En terminant, rappelons qu'il est dans l'intérêt de tous de collaborer à faire respecter le règlement de l'immeuble. Les plaintes ou les bris pourraient avoir des conséquences directes sur les finances du syndicat de copropriétaires et sur le portefeuille des copropriétaires (notamment avec des augmentations potentielles des primes d'assurance). Autrement, il en va du respect de la pleine jouissance de tous des lieux et du respect mutuel. □



VOUS VOULEZ EN SAVOIR PLUS SUR LES DROITS ET LES LIMITES DE LA LOCATION ET DE LA SOUS-LOCATION?

- Lisez ou relisez l'article « Les hauts et les bas de la gestion de locataires en copropriété : quand tout ne tourne pas rond! », paru à l'hiver 2022 dans le *Condoliation*.

<https://rgcq.org/condoliation/hiver-2022-vol-22-4/gestion-des-locataires>

- Consultez les fiches « Gestion des déménagements et emménagements » <https://www.condolegal.com/gestion/fiches-pratiques/1815-gestion-des-demenagements-101>

« Respecter le règlement de l'immeuble » <https://www.condolegal.com/vos-droits/sousfiches/2091-respecter-le-r-glement-d-immeuble>

Pour vous guider dans la mise en place efficace et transparente d'un registre de clés, consultez les documents suivants dans la Trousse à outils du RGCQ. <https://rgcq.org/centre-de-documentation>

NCV^{30ans}

Les experts en nettoyage
de conduits de ventilation

Le meilleur savoir-faire;
les meilleurs experts!

Martin Lirette

Chargé de Projet
et copropriétaire



Téléphone : 418-847-5556 p104

Cellulaire : 418-953-0612

martin@ventilation-ncv.com

Sans frais : 1 800 567-5557

ventilation-ncv.com



RBQ-8109-4518-48

Gestior

Gestion de copropriété depuis 1992

VOTRE PARTENAIRE DE CONFIANCE



Danielle Macpherson
présidente

70, de la Barre
Bureau 114, Longueuil
QC J4K 5J3

Tél.: 450 444-2868

Fax : 450 674-5826

dmac@gestior.com

www.gestior.com



UNE DEUXIÈME ÉDITION POUR TRAVAUX EN CONDO : TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR

M^e Yves Joli-Coeur revient avec la deuxième édition de son guide pratique *Travaux en condo : Tout ce qu'il faut savoir*. La nouvelle édition de cette ressource inestimable pour les administrateurs, les gestionnaires et les copropriétaires de copropriété divisée a été mise à jour pour refléter les récents changements législatifs et réglementaires.

Face à l'évolution constante de la loi et des obligations des copropriétaires, l'auteur fournit des outils précieux pour naviguer dans ce paysage complexe, abordant bon nombre de questions liées aux travaux en copropriété divisée.

La mise à jour qu'est cette deuxième édition est particulièrement pertinente dans le contexte actuel marqué par le vieillissement inéluctable des immeubles et par la nécessité de veiller à leur conservation. Les modifications apportées à la législation sont examinées et intégrées de manière claire et concise, avec une attention particulière portée aux obligations du syndicat en matière de travaux, offrant ainsi une référence fiable pour comprendre les nouvelles obligations et les nouveaux droits.

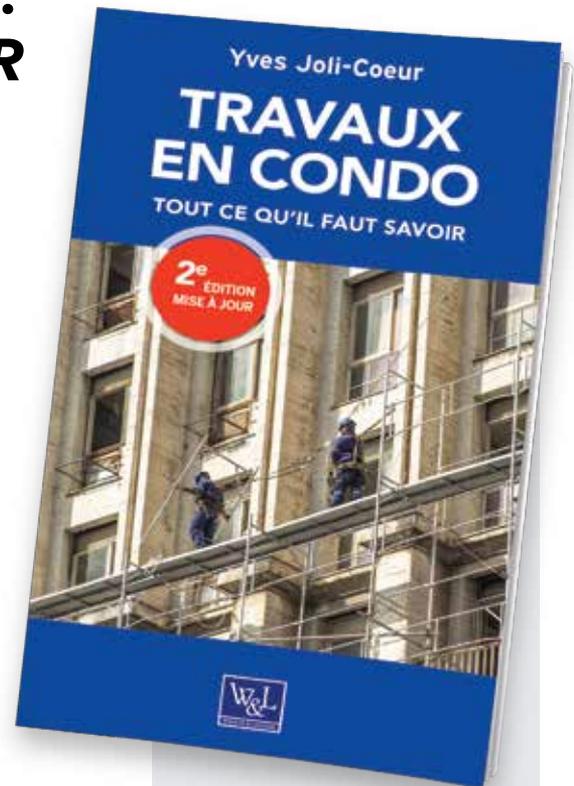
FAITS SAILLANTS

L'ouvrage se veut une approche méthodique du sujet. Il s'agit d'un guide structuré, couvrant chaque aspect du processus, depuis les obligations légales du syndicat jusqu'aux droits et responsabilités des copropriétaires, en passant par la planification et le financement des travaux. Par ailleurs, il va au-delà de la simple compréhension des obligations légales, en plongeant dans des sujets cruciaux tels que le financement des travaux, le choix d'entre-

preneurs, la surveillance et la réception des travaux, et les garanties associées. Il fournit plusieurs réponses pratiques aux questions fréquemment posées par les copropriétaires, les gestionnaires et les administrateurs.

Cette mise à jour a été rendue possible notamment grâce à la collaboration de M^e Richard LeCouffe, qui apporte son expertise complémentaire à celle de M^e Joli-Coeur et ses compétences éditoriales, renforçant ainsi la qualité et la pertinence des informations contenues dans le livre.

Ce guide s'inscrit dans une collection en format de poche consacrée à la copropriété divisée, complémentaire à l'ouvrage *Le condo : Tout ce qu'il faut savoir*. Accessible et didactique, *Travaux en condo : Tout ce qu'il faut savoir* demeure une référence indispensable pour tous les acteurs clés impliqués dans la copropriété, offrant une approche accessible et démystifiée d'un aspect incontournable de la vie en copropriété. □



TRAVAUX EN CONDO : TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR 2^e édition

L'ouvrage est disponible sur le site Web de l'éditeur et libraire juridique Wilson & Lafleur : www.wilsonlafleur.com

Auteur : Yves Joli-Coeur, avocat émérite

Éditeur : Wilson & Lafleur

Année : 2023

Nombre de pages : 274

Type de reliure : souple

ISBN : 9782896896363

Prix : 24,95 \$



par **M^e Yves Joli-Coeur**,
associé secteur copropriété chez Dunton Rainville,
président du RGCQ – chapitre de Montréal

DES MESURES CONTRE LES GAZ À EFFET DE SERRE

La Ville de Montréal a mis en branle un vaste projet de décarbonation des bâtiments ayant pour objectif d'atteindre zéro émission de gaz à effet de serre (GES) d'ici 2040. Un objectif ambitieux, certes, mais qui s'avère nécessaire étant donné les effets déjà visibles des changements climatiques que l'on ne peut plus ignorer. L'ensemble des bâtiments commerciaux, institutionnels et résidentiels du territoire est en effet responsable de plus de 25 % des émissions de GES de l'agglomération, ce qui est loin d'être négligeable.

Bientôt, les propriétaires de grands bâtiments de 2 000 m² ou plus auront l'obligation d'afficher aux portes d'entrée la performance d'émission de GES, à l'aide d'un système de cotation allant de A à F, A étant attribué aux bâtiments ayant atteint le seuil de zéro carbone. La France a mis en place un système de cotation semblable il y a quelques années. Un diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique et climatique d'un bâtiment ou d'un logement. La performance est cotée de A à G, en fonction de la consommation d'énergie et de l'impact en ce qui concerne les émissions de GES, dans le but d'éliminer graduellement les immeubles « passoires ».

Le RGCQ Montréal déplore toutefois de ne pas avoir été consulté par la Ville préalablement à l'adoption de ce règlement, qui laisse perplexe quant à son application à la copropriété divisée. Soulignons du même coup son apparente contradiction avec les obligations de protection des renseignements personnels introduites par la récente loi 25, *Loi modernisant des dispositions législatives en matière de protection des renseignements personnels* (sanctionnée en 2021). Le RGCQ entend donc entreprendre une réflexion sur ce vaste pro-

jet de la Ville afin de conscientiser les autorités municipales sur la complexité d'une telle mise en place pour les copropriétés divisées. Parallèlement, le RGCQ exercera aussi une veille sur les autres projets et initiatives qui verront le jour quant à cet enjeu des plus importants pour s'assurer de leur applicabilité aux copropriétés. Néanmoins, nous ne manquerons pas d'accompagner les copropriétés soucieuses d'améliorer leurs performances énergétiques et de nous inscrire dans la mouvance des bâtiments intelligents, pour l'avenir.

Toujours en matière de lutte contre les émissions de GES, on sait que l'automobile est un autre responsable majeur de ces gaz nocifs. On sait aussi que la vente de véhicules neufs à essence sera interdite dès 2035, c'est-à-dire pratiquement demain. De plus en plus d'automobilistes vont donc faire l'acquisition de véhicules électriques au cours des années à venir, ce qui va accroître la pression sur les syndicats de copropriétaires pour doter les bâtiments de bornes de recharge. Or, le processus d'installation de bornes pour véhicules électriques n'est pas simple en copropriété divisée. Il est même soumis à des formalités procédurales strictes qui diffèrent selon la nature des lots où sont installés les appareils. Après le succès de l'activité tenue à Gatineau cet automne, le chapitre de Montréal du RGCQ tiendra à son tour une activité sur ce sujet cet hiver afin de transmettre ces renseignements importants aux administrateurs, aux copropriétaires et aux gestionnaires. Nous entendons bien sûr suivre de près les développements dans ce domaine et continuer à informer et à former nos membres grâce à nos différents services. 



par **M^e Michel Paradis**,
associé chez Therrien Couture Joli-Cœur S.E.N.C.R.L.,
président du RGCQ – chapitre de Québec

UNE CARRIÈRE AU SERVICE DES COPROPRIÉTAIRES

Chaque année, le Barreau du Québec et la Chambre des notaires accordent la distinction « Émérite » à des avocats et à des notaires « au parcours professionnel remarquable et dont la contribution à la profession et le rayonnement social et communautaire sont dignes de reconnaissance ». J'ai moi-même été honoré tout récemment par cette distinction, en octobre dernier. J'ai le privilège de joindre trois de mes collègues du RGCQ qui ont déjà reçu cette distinction, deux avocats et une notaire, dont les ordres professionnels ont cru juste de reconnaître l'apport important au développement du droit de la copropriété au Québec : M^e Christine Gagnon, M^e Yves Papineau et notre président, M^e Yves Joli-Cœur.

Depuis les années 1980, nous quatre approfondissons puis vulgarisons collectivement les notions souvent complexes du droit de la copropriété. Nous nous efforçons de renseigner les administrateurs bénévoles et les copropriétaires au sujet des bonnes pratiques et surtout des notions de droit applicables, propres à bien faire fonctionner les copropriétés québécoises. Tous les moyens sont bons : des écrits, des traités, des dépliants et des livres, mais également des conférences régulièrement offertes aux membres du RGCQ et à d'autres professionnels actifs dans les syndicats de copropriété du Québec.

Nos carrières de professionnels du droit se sont développées grâce à l'importante contribution bénévole employée non seulement à étudier, mais aussi à enseigner le droit de la copropriété.

Nous avons ainsi été à même de rendre des services professionnels spécialisés et compétents – fondés sur notre connaissance approfondie du domaine.

La réputation des professionnels du droit souffre malheureusement depuis longtemps. Les coûts des services juridiques, les délais, le fait que les avocats se chicanent trop et que les notaires sont trop hermétiques, nous ont placés en haut de la liste des professionnels parmi les moins appréciés. Je ne nierai pas que les avocats occupent une place plus élevée que les notaires dans cette liste.

Pourtant, tous doivent reconnaître que certains juristes ont aussi consacré une partie de leur carrière, sans rémunération, hors des heures habituelles de travail, les soirs et les week-ends, à expliquer le droit au public. Je suis reconnaissant d'avoir des collègues comme les deux Yves (comme nous les appelons affectueusement) et Christine, qui nous ont permis de former un noyau fort, cohérent et intellectuellement fiable dans le domaine du droit de la copropriété. En plus, en 2023, je peux aussi affirmer que des dizaines d'avocats et de notaires ont suivi les enseignements que nous avons diffusés, qui leur permettent maintenant de s'afficher comme des spécialistes du droit de la copropriété, assurant ainsi une relève pour conseiller les syndicats de copropriétaires et les copropriétaires partout au Québec. □



par **Michel Mancini**,
secrétaire du RGCQ –
chapitre de l'Outaouais

DE QUELLE COULEUR EST VOTRE IMMEUBLE À CONDOS?

Les personnes qui me connaissent un tant soit peu n'ignorent pas ma passion dévorante pour la lecture et mon attachement profond au livre imprimé. Dernièrement, en parcourant les pages de la revue *Les libraires* en quête de mes prochaines lectures, un entrefilet attira mon attention et suscita mon intérêt. On y mentionnait que le prochain numéro du magazine de sociologie *siggi* a pour thème les couleurs et qu'un article est consacré aux « condos gris et neufs ». Puisque ce genre de magazine est rarement disponible en région et encore moins au dépanneur du coin, j'en ai aussitôt commandé un exemplaire auprès de l'éditeur.

L'auteur de l'article intitulé « La brique anthracite des condos neufs » est anthropologue et chercheur en gérontologie sociale urbaine. Il s'intéresse aux locataires âgés, à faible revenu et en situation de précarité résidentielle. Il est d'avis que les condos neufs qui sont érigés sur les ruines d'anciens bâtiments dans les vieux quartiers de Montréal (tels que Villeroy et Rosemont) sont mal construits et ont une apparence hideuse, surtout en raison de la couleur gris anthracite de leur façade. « Pourquoi briqueter en foncé? », demande-t-il. Interrogation tout à fait légitime particulièrement dans la métropole où, jusqu'au milieu du siècle dernier, on construisait en enfilade des duplex et des triplex aux façades en briques de coloris éclatants qui variaient selon l'époque. Rouges à l'origine, elles arboraient aussi des teintes d'orange, de cuivre, d'ocre et de brun. Ayant moi-même habité dans les quartiers du Mile-End et de Villeroy durant ma jeunesse, je peux en témoigner.

Ce gris anthracite, poursuit-il, rappelle l'époque victorienne. Dans une ville comme Londres, où tout était chauffé au charbon, les cheminées des usines et des foyers résidentiels crachaient de la suie; celle-ci recouvrait entièrement le sol ainsi que tout objet ou personne qui s'y trouvait d'une épaisse pellicule grisâtre produisant, en plus de la saleté, un effet d'assombrissement et d'obscurité.

De nos jours, le revêtement gris anthracite des condos neufs veut évoquer tout le contraire : un environnement propre et douillet, un milieu de vie sécuritaire, somme toute une vie confortable. Ce choix esthétique cause cependant un problème pendant la saison estivale. Le revêtement étant foncé, il est fortement chauffé par le soleil et la chaleur irradie, décuplant ainsi la puissance thermique associée aux îlots de chaleur. Toute cette chaleur se répercute inévitablement à l'intérieur de l'immeuble et fait augmenter les coûts d'énergie, puisque les résidents ont recours à la climatisation afin de rafraîchir leur domicile. « C'est un non-sens en contexte de crise climatique. C'est en blanc qu'on devrait peindre les bâtiments! », conclut-il.

Chez vous, de quelle couleur est le revêtement extérieur? C'est un pensez-y-bien quand viendra le temps de rénover l'enveloppe du bâtiment! 

Cet éditorial est inspiré de l'article « La brique anthracite des condos neufs », rédigé par Julien Simard et paru dans le magazine *siggi* (printemps 2023, n° 06, p. 14-15).



DES CONSEILS ILLIMITÉS EN MATIÈRE DE GESTION DE COPROPRIÉTÉ

Pour ce qui touche à la copropriété au Québec, mieux vaut se fier à de vrais experts. Le RGCQ a rassemblé 13 conseillers et conseillères d'expérience dont la mission est de répondre aux questions des membres – sans frais. Voici quelques-unes des questions les plus fréquemment posées et les réponses de notre équipe.



Céline Germain,
conseillère info-gestion
depuis 2021

Expérience : Administratrice au sein de syndicats de copropriétaires depuis plus de 30 ans.

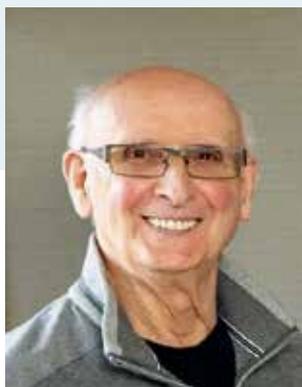
Responsable de l'implantation de programmes administratifs dans le milieu hospitalier entre autres : gestion de la qualité des soins et services, gestion des plaintes, application de la *Loi sur l'accès aux documents détenus par les organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* et normes d'agrément dans les établissements de santé au Québec et en France.

Formation : B. A., M. Sc. administration de la santé, certification en droit public de l'Université de Montréal.

Implication : Membre de conseils d'administration d'associations sociales et caritatives.

Une fuite d'eau a été constatée dans deux parties privatives. Les administrateurs et le plombier doivent accéder à plusieurs parties privatives. Or, un copropriétaire en refuse l'accès. Comment gérer la situation et quels sont les recours?

Un copropriétaire qui ne collabore pas avec le syndicat s'expose à voir sa responsabilité civile engagée. S'il refuse qu'un plombier entre dans sa partie privative afin d'inspecter l'étendue des dégâts pour éventuellement y faire des travaux de réparation, le syndicat pourra lui forcer la main en s'adressant au tribunal. De plus, le syndicat pourrait exiger le remboursement des frais supplémentaires qui découleraient d'une visite subséquente du plombier. En effet, en vertu de l'article 1066 du *Code civil du Québec* : « Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents. » De plus, l'article 1039 stipule entre autres que : « ... le syndicat doit notamment veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués. » Dans tous les cas, le syndicat doit informer, au préalable, le copropriétaire récalcitrant de ses obligations et des conséquences de son refus. Habituellement, le copropriétaire, réalisant la gravité de son refus, accorde l'accès à son unité.



Jean-Marie Dubuc,

conseiller info-gestion
depuis 2017

Expérience : Conseiller info-gestion du RGCQ depuis plus de six ans (ayant répondu à plus de 2000 questions des membres à ce jour).

Atouts : Plus de 12 ans d'études et réseautage dans le domaine de la copropriété lors de centaines de conférences du RGCQ.

Autres implications : Très grande expérience variée au sein de syndicats de copropriétaires : président du CA d'une tour de 297 condos pendant six ans; administrateur d'un syndicat « horizontal » de 857 unités comprenant trois tours avec centre communautaire et sportif au service de plus de 1 800 résidents, appuyé d'un service de gestionnaire ayant trois employés à plein temps sur place; administrateur d'une copropriété de 33 condos pendant cinq ans.

En collaboration avec Annie Gosselin, conseillère info-gestion, membre du conseil d'administration du RGCQ du chapitre de Québec et courtier en assurance de dommages des entreprises chez Gaudreau Assurances.

Notre syndicat doit renouveler sa police d'assurance. Quelles sont les étapes et les bonnes pratiques à ne pas oublier pour avoir le meilleur prix et la meilleure couverture possible?

Énormément d'eau a coulé sous les ponts depuis l'entrée en vigueur de la réforme de l'assurance en copropriété. Des milliers de nouveaux administrateurs et nouvelles administratrices ont joint les rangs des conseils d'administration de copropriétés, représentant plus de 350 000 unités au Québec, et se questionnent aussi à ce sujet.

Annie Gosselin, rappelle que, depuis cette même date, **trois exigences sont requises avant de pouvoir renouveler la police d'assurance de votre copropriété avec votre assureur** actuel ou en souscrire une auprès d'un autre assureur. Le syndicat de copropriétaires doit fournir à l'assureur les documents suivants :

1. Les descriptions des « unités de référence ou condos types » préparées par le conseil d'administration et votées par la majorité des copropriétaires. Celles-ci doivent être incluses à la déclaration de copropriété. En effet, l'article 1070 du *Code civil du Québec* fait référence à ces descriptions et stipule que « le syndicat tient à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables. Une même description peut valoir pour plusieurs condos ou parties de condo lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques ».
2. Le rapport d'évaluation du coût de reconstruction, réalisé par un évaluateur agréé au cours des cinq dernières années.
3. Un fonds d'autoassurance équivalent à la franchise spécifiée dans la police d'assurance de la copropriété pour les dégâts d'eau.

QUELLES SONT LES CONSÉQUENCES POUR LES ADMINISTRATEURS ET COPROPRIÉTAIRES QUI NE RÉPONDENT PAS À CES EXIGENCES DE LA LOI?

Annie Gosselin décrit les conséquences comme suit :

1. Les compagnies d'assurance exigent des administrateurs que les syndicats soient conformes aux exigences de la loi 141 avant même de fournir une soumission à un nouveau client ou comme condition de renouvellement avec leurs clients actifs. Par contre, il est parfois possible de négocier avec un assureur un délai pour fournir les descriptions des « unités de référence ou condos types » si le syndicat n'a pas encore fait ces descriptions sur l'engagement formel de remédier à la situation dans les plus brefs délais.
2. Avant d'accepter de faire l'évaluation du coût de reconstruction de l'édifice, l'évaluateur agréé exigera lui aussi de recevoir des exemplaires des descriptions des « unités de référence ou condos types ».
3. L'article 1071.1 du *Code civil* exige aussi, depuis le 15 avril 2022, la création d'un fonds d'autoassurance pour les copropriétés.

Pour plus d'information, assistez aux conférences du RGCQ et consultez le Centre de documentation. 



Info RGCCQ

Bilan de mi-année Retour sur les activités et les formations

Vous êtes nombreux et nombreuses à participer à nos activités en ligne ou en personne à Montréal, à Québec et à Gatineau et nous tenons à vous en remercier! Le fort taux de participation démontre que nous tenons notre engagement de traiter des sujets qui vous intéressent et de vous fournir une information toujours à la pointe de l'actualité.



LE SAVIEZ-VOUS?

Vous pouvez obtenir les enregistrements des formations passées pour vous former au moment qui vous convient sur les sujets qui vous intéressent. Il suffit de nous écrire à evenements@rgccq.org.

Si vous avez des idées de thèmes à aborder, n'hésitez pas à nous en faire part directement en ligne à <https://rgccq.org/suggester-une-thematique> ou en écrivant à evenements@rgccq.org.



Conférence sur les réformes, à Montréal, le 17 octobre

Nous savons à quel point il est important d'être bien informé sur les récentes réformes en copropriété. Nous avons donc voulu vous accompagner et vous offrir une mise à jour sur celles-ci. Ce fut une grande réussite! Vous vous êtes déplacés en grand nombre pour assister à cette conférence animée par M^e Wassim Hamdy, avocat au cabinet BBAC Avocats.

La satisfaction de nos membres est la priorité du Regroupement, et c'est toujours un grand plaisir et une fierté de constater que nos formations vous intéressent et vous rassemblent.

Conférences de Québec et de Gatineau sur les règlements en copropriété, les 5 avril et 18 septembre derniers

Après le franc succès de la conférence de M^e Christine Gagnon à Québec (5 avril 2023) sur le sujet des règlements en copropriété, ce fut au tour du chapitre de Gatineau de bénéficier de son expertise, le 18 septembre. Cette conférencière chevronnée sait mettre une touche d'humour dans son propos et l'illustrer de nombreux exemples concrets pour le rendre vivant et limpide!

Quel plaisir d'avoir pu se retrouver pour cette première conférence en personne de l'année! Ces événements ont permis de profiter d'un moment d'échanges avec M^e Gagnon, de même qu'avec les professionnels de la copropriété présents lors de cette soirée.



Colloque sur les responsabilités des administrateurs et administratrices de copropriété, à Laval, le 17 novembre

Après quelques années à distance, nous avons enfin pu vous offrir un colloque en personne. Si les événements à distance présentent bien des avantages, rien ne vaut les échanges en personne pour créer des liens durables. C'est donc notre souhait de vous offrir des activités en personne, surtout sur des sujets à la fois vastes et importants, comme celui qui a occupé la journée du 17 novembre dernier : la responsabilité des administrateurs et administratrices de copropriété.

Grâce aux panélistes de renom qui ont fait part de leur expertise tout au long de la journée, les nombreux participants ont tout appris des multiples enjeux de responsabilité associés au rôle d'administrateur ou d'administratrice d'un syndicat de copropriétaires. Responsabilité civile et pénale, obligations en matière de protection



des renseignements personnels, couvertures d'assurance... rien n'a été laissé au hasard. Cette journée a aussi été l'occasion pour les participants de rencontrer plus d'une vingtaine d'exposants et de découvrir l'étendue des services offerts aux copropriétés et les dernières innovations dans le domaine.



Tournoi de golf Montréal

Tournois de golf, Montréal et Québec, les 17 et 31 août

Depuis plus de 16 ans, le chapitre de Montréal du RGCQ organise un tournoi de golf annuel pour réunir ses membres corporatifs et leur donner l'occasion de faire connaissance ou de se retrouver au cours d'une journée divertissante. Présenté cette année par BFL Canada, le tournoi a de nouveau affiché complet et s'est révélé un franc succès! Encore félicitations aux nombreux gagnants de la journée.

Cette année, le chapitre de Québec a emboîté le pas avec la tenue du premier tournoi de golf du RGCQ à Québec. Pour cette première édition, les membres corporatifs ont pu échanger avec des administrateurs, administratrices et copropriétaires, également invités à participer à l'événement. Les nombreux joueurs ont pleinement profité de cette magnifique journée, présentée par Lafrance & Mathieu.

Notre équipe en profite pour souligner l'implication de Guillaume Leblond dans toute la préparation de l'événement. Directeur financier et TI chez Gestion immobilière Lafrance & Mathieu, M. Leblond est administrateur du RGCQ - chapitre de Québec et siège également au conseil d'administration du RGCQ provincial. Merci encore Guillaume!

Nos sincères remerciements également aux nombreux commanditaires de ces événements qui ont largement contribué à leur réussite. Nous avons déjà hâte de vous retrouver l'été prochain!

Tournoi de golf Québec



CALENDRIER DES ACTIVITÉS ET DES FORMATIONS 2023-2024

Soucieux d'offrir des services qui répondent à vos besoins, le RGCQ conçoit, produit et propose chaque année plus de 50 formations sur des sujets techniques, juridiques, administratifs, et plus encore. Ces formations sont destinées aux copropriétaires qui veulent parfaire leurs connaissances et s'outiller pour une saine gestion de leurs actifs - membres ou non du RGCQ.

De janvier à juin 2024

Toute l'équipe du RGCQ est fière de vous présenter la deuxième partie de notre programmation annuelle d'activités et de formations. Rendez-vous sur rgcq.org pour plus de détails et pour vous inscrire. Au plaisir de vous retrouver!

JANVIER

11 janvier Montréal

[Webinaire](#)

Vitrine sur la copropriété :

Piscines en copropriété
(construction, entretien et charges)

[En ligne](#)

16 janvier Montréal

[Webinaire](#)

Médiation et arbitrage en copropriété

[En ligne](#)

23 janvier Montréal

[Webinaire](#)

Déclaration de revenus
et fin d'exercice financier

[En ligne](#)

FÉVRIER

6 février Montréal

[Webinaire](#)

Vitrine sur la copropriété :

Gestion des espaces extérieurs
- balcons et terrasses

[En ligne](#)

13 février Montréal

[Conférence](#)

Bornes de recharge pour véhicules
électriques

[En personne](#)

18 février Québec

[Conférence](#)

La gestion des sinistres en copropriété

[En personne](#)

MARS

12 mars Montréal

[Webinaire](#)

Info-condo : Dix choses à savoir
sur la copropriété au Québec

[En ligne](#)

19 mars Montréal

[Webinaire](#)

Table ronde sur les petites copropriétés :

Législations comparées France-Québec et
pistes de réflexion

[En ligne](#)

26 mars Montréal

[Webinaire](#)

Autogestion en copropriété

[En personne et en ligne](#)

AVRIL

3 avril Montréal

[Webinaire](#)

Vitrine sur la copropriété : Gestion des
comportements abusifs et agressifs

[En ligne](#)

9 avril Montréal

[Webinaire](#)

Faire respecter sa déclaration
de copropriété

[En ligne](#)

16 avril Montréal

[Webinaire](#)

Table ronde : Assurance en copropriété
et gestion des sinistres

[En ligne](#)

MAI

5 mai Québec

[Conférence](#)

Les assemblées de copropriété

[En personne](#)

7 mai Montréal

[Webinaire](#)

Vitrine sur la copropriété : Appels d'offres -
comment faire le bon choix?

[En ligne](#)

14 mai Montréal

[Conférence](#)

La réglementation en copropriété

[En personne](#)

23 mai Montréal, Québec, Gatineau

[Événement](#)

Apéro-condo

- Le RGCQ célèbre 25 ans!

[En personne](#)

28 mai Montréal

[Webinaire](#)

Gestion des décès en copropriété

[En ligne](#)

JUIN

4 juin Montréal

[Webinaire](#)

Vitrine sur la copropriété : Obligations du
syndicat et rôle du notaire lors d'une vente
ou d'un achat

[En ligne](#)

11 juin Montréal

[Webinaire](#)

Dégâts d'eau : qui paie quoi?

[En ligne](#)

LES AVANTAGES

D'ÊTRE MEMBRE DU RGCQ

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

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

LA MISSION DU RGCQ

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

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

Les bureaux du RGCQ sont situés au
1200, avenue McGill College, bureau 1500
Montréal (Québec) H3B 4G7

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

- Condo Gest Inc.
- Consilium Services Juridiques S.N.
- Gestion Immo Bonzai
- Gestion Jos Drouin (Québec)
- Groupe SM.NET
- Hardy Expert Conseil
- L'Archiv Immo Inc.
- Lenoble Gestion Immobilière
- Peintres Certapro Laval Inc.

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



David Ménassé, Adm.A
Président

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

Une équipe de professionnels à votre écoute et à votre service

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

Gestion de Copropriété de la Capitale inc.



Ghislaine Thériault
Présidente

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

CONSULTEK

EXPERT - CONSEIL

Fernand Lemay T.P.
Science du bâtiment

consultek@cgocable.ca

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

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



Spécialiste en bâtiment • Gérance de projets

Alain Boucher : Tél. : 418 570-2803 • Téléc. : 418 661-6803
directeur technique : 24 de Taillebourg, Québec (Québec) G1C 2R6
batiment@gicainc.com • www.gicainc.com

LE MOT DE LA FIN

Des nouvelles de l'équipe, des brèves d'actualité, des petites choses à ne pas oublier.

L'ÉQUIPE DU RGCQ S'AGRANDIT!

Nous souhaitons la bienvenue dans l'équipe du RGCQ à Lanceny Camara, notre nouveau coordonnateur du marketing Web! Fort de son expertise, Lanceny a comme mandat de maximiser le potentiel des outils numériques du RGCQ pour s'assurer que le regroupement accompagne efficacement ses membres afin que notre offre de services réponde toujours mieux aux besoins des administrateurs et copropriétaires du Québec.

Nous lui souhaitons une bonne réussite dans ses fonctions et un plein épanouissement professionnel au sein du RGCQ!

LES FAITS SAILLANTS POUR 2023

Qui dit début d'hiver, dit fin d'année et qui dit fin d'année, dit bilans.

Voici quelques chiffres qui représentent tout le travail accompli par le RGCQ grâce à son personnel, ses bénévoles, ses partenaires et ses collaborateurs et collaboratrices:

- Près de 4500 demandes traitées par les conseillers bénévoles de la ligne info-gestion;
- Plus de 60 événements (activités et formations) et 3600 participants en 2023.

En 2024, le RGCQ continuera de vous offrir le meilleur accompagnement possible, grâce à l'ensemble de nos outils, de nos formations, de

nos activités, de nos communications et de nos services. Vous informer de tout ce qui se passe dans le domaine de la copropriété et simplifier vos obligations et vos tâches sont notre priorité.

Merci de votre fidélité et de votre engagement et bienvenue aux nouveaux membres, partenaires et collaborateurs! 

RENTRÉE DE LA COPROPRIÉTÉ :
vous avez été jusqu'à 300 à suivre cet événement en ligne!

Programme de formation professionnelle ESG+ en partenariat avec le RGCQ | Certificat en gestion de la copropriété : 160 inscriptions en 2022-2023



RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

ESG+

Certification

GESTION IMMOBILIÈRE D'UNE COPROPRIÉTÉ

Prochains modules

16 janvier 2024 **Gestion de la vie quotidienne**

5 mars 2024 **Fonds de prévoyance**

23 avril 2024 **Gestion technique du bâtiment**

Places limitées, il est encore temps de s'inscrire !

Vous avez des questions ?

Contactez Guy Tchakouté à tchakoute.guy@uqam.ca

ST-PIERRE
& ASSOCIÉS
SCIENCE DU BÂTIMENT

Le nom *associé* à la copropriété

Notre mission

Contribuer au développement et à la préservation d'un parc immobilier intègre et durable grâce à nos inspections, nos contrôles rigoureux et à nos conseils d'experts sur les meilleures pratiques.



Fonds de
prévoyance
Carnet
d'entretien
Loi 16



Réception des
parties communes



Inspection
des façades
Loi 122



Inspection des
stationnements
Loi 122



Surveillance
des travaux



Expertises



Plans et devis

**Une équipe expérimentée formée
d'ingénieurs et de technologues**

Contactez-nous!

450 806.9235 | rene.paquin@stpierreassocies.com

Problèmes de fenêtres ?

Ne les remplacez pas !

Services

- Remise à neuf et **réparation** de tous types de portes et fenêtres
- Remplacement de **thermos** et **rampe de verre**
- Amélioration performance par **insertion** de thermos à la place de verre simple
- Recherche et correction de problème complexe de **l'enveloppe du bâtiment**
- Service spécialisé, solution et **expertise unique** (usinage pièce, impression 3D)

514 993-3333
groupefenestra.com
Montréal - Québec - Ottawa - Toronto

LE GROUPE 
FENESTRA
La fenestration réinventée

RBQ : 8203 2476-53