

Condoliation

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

Vol. 22 | N°2 | JUIN 2021



RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Copropriétés orphelines d'assurance

Une situation critique et préoccupante



ENVOI DE PUBLICATION
CONVENTION # 42063014

**SERVICE
24 h**

Depuis 1957

Desjardins 
SÉCURITÉ DU BÂTIMENT

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

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

info@desjardinsalarmes.qc.ca

RBQ 2733-8649-71



4 Éditorial

6 Billet

8 **AG-CONNECT**

Contre l'absentéisme lors d'assemblées de copropriétaires

13 **Assemblées virtuelles pour petites copropriétés**

Un nouveau service offert par le RGCQ

Les petits ensembles détenus en copropriété divisent membres du RGCQ pourront, eux aussi, expérimenter les assemblées de copropriétaires à distance ou hybrides (si ce n'est déjà fait), grâce à un nouveau service offert par cet organisme à but non lucratif. Appelé votreassemblee.com, ce service est accessible à un prix très compétitif, par rapport à celui généralement proposé sur le marché. Cette initiative découle d'un intérêt grandissant pour ce type d'assemblée, sondage du RGCQ à l'appui.

14 **La ministre Andrée Laforest poursuit sur sa lancée**

Condoliation s'est entretenu avec Andrée Laforest, ministre des Affaires municipales et de l'Habitation. Pendant cette entrevue, il a notamment été question d'un « grand oublié » du projet de loi 16, soit l'encadrement des gestionnaires de copropriété, qui devraient suivre une formation obligatoire pour exercer leur charge. En commission parlementaire visant l'adoption de ce projet de loi, la ministre avait promis d'en rediscuter ultérieurement avec les parties concernées, une promesse qu'elle tiendra.

Cet entretien a aussi porté sur l'avancement des travaux, au regard d'une éventuelle étude du fonds de prévoyance obligatoire, ainsi que sur la participation du RGCQ (en tant qu'organisme consulté) dans le cadre de la continuité du projet de loi 16, plus spécifiquement au sujet des dispositions à être adoptées par règlement du gouvernement.

Info RGCQ

40 Info-RGCQ

42 La boîte aux questions

44 RGCQ région de Québec

46 RGCQ région de Gatineau

20 **Achat et vente d'un condo**

Votre copropriété passera-t-elle le test?

24 **Dossier orphelin d'assurance**

La copropriété divise vit une crise de l'assurance. Plusieurs syndicats de copropriétaires se font larguer par leur assureur, en raison d'un historique de sinistralité trop élevé, si bien qu'ils doivent parfois se tourner vers le marché secondaire, où des primes et des franchises faramineuses les attendent. Dans ce dossier, nous proposons notamment des mesures à prendre, afin que les syndicats et leur assureur puissent maintenir une relation d'affaires. Nous racontons aussi l'histoire d'une copropriété qui, après avoir appris que sa compagnie d'assurance ne renouvellerait pas le contrat, a dû entreprendre un parcours du combattant pour sortir de l'impasse. *Condoliation* a également mis à contribution le Bureau d'assurance du Canada dans ce dossier, ainsi que l'Autorité des marchés financiers.

53 **Les grandes entrevues**

Dans ce numéro, il est question de l'avocat et président du RGCQ région de Québec, Michel Paradis, dont la contribution au mieux-être de la copropriété a pris diverses formes. Ce juriste est un de ceux qui ont amené le gouvernement à bouger sur le plan législatif, afin que la loi sur la copropriété soit revisitée et mise à jour. Figure de proue du droit de la copropriété au Québec, Michel Paradis est un homme d'action dont les réalisations sont nombreuses. Nous vous invitons à les découvrir dans cet article.

57 **COVID-19 et copropriété**

Faire l'épicerie pour des aînés

60 **L'harmonie architecturale en copropriété**65 **Assemblées de copropriétaires**

Y a-t-il un juriste dans la salle?

68 **Pénurie d'administrateurs en vue**70 **Les sinistres décortiqués**

Lorsqu'un sinistre sévit en copropriété, le syndicat de copropriétaires concerné doit agir, afin que les choses tournent rondement, et pour que les copropriétaires relogés puissent revenir chez eux au plus vite. Plusieurs imprévus peuvent survenir en cours de route, si bien que le parcours pourrait être chaotique. L'assureur et son expert en sinistre devront intervenir efficacement et dans l'ordre, autrement la gestion du dossier risque de se corser.



RGCQ

REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

La portée des nouvelles lois en copropriété



L'adoption des projets de loi 141, 16 et 41 conduira, à moyen et long terme, à une meilleure prise en charge des syndicats de copropriétaires. Il faudra attendre quelques années pour en voir les effets, car les changements majeurs (sur le plan légal) peuvent prendre du temps à se manifester concrètement.

Plusieurs des dispositions contenues dans ces nouvelles pièces législatives sont entrées en vigueur d'emblée. D'autres auront force de loi à des dates ultérieures. Elles prendront successivement effet par la publication de règlements adoptés par le gouvernement. En ce qui a trait à la loi 141, depuis le 15 octobre 2021, l'assurance responsabilité civile du copropriétaire est devenue obligatoire. Et depuis le 15 avril dernier, l'article 1073 du *Code civil du Québec* impose, aux copropriétés, de souscrire une assurance couvrant la valeur de reconstruction de leur immeuble. Cette valeur doit être établie par un évaluateur agréé.

En outre, tous les administrateurs doivent être protégés par une assurance responsabilité, en cas d'erreurs et d'omissions. Il en va de même pour les officiers d'assemblée. Par ailleurs, le 15 avril 2022, le fonds d'autoassurance sera obligatoire. À partir de cette date, les copropriétés auront deux ans pour le constituer, à hauteur de leur franchise d'assurance la plus élevée (excluant celle pour tremblement de terre et inondation).

D'autres mesures entreront éventuellement en vigueur, notamment celle qui prévoit obliger la création d'une étude du fonds de prévoyance et d'un carnet d'entretien. Issue du projet de loi 16, cette obligation permettra un redressement des finances au sein d'une copropriété. Certaines d'entre elles ont déjà créé cette étude, car l'ancienne loi l'édicte, sans pour autant être suffisamment claire en cette matière.

Cela dit, deux mesures brillent par leur absence dans le projet de loi 16. La première touche la formation obligatoire des gestionnaires de copropriété. Il faudra revisiter ce volet incessamment. Cela tombe bien, car

c'est précisément l'intention d'Andrée Laforest, ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, qui a déposé le projet de loi 16 à l'Assemblée nationale le 3 avril 2019.

Dans une entrevue accordée au magazine *Condoliation*, que vous pourrez lire dans la présente édition, elle affirme avoir toujours l'intention de donner suite à sa promesse d'en rediscuter. Andrée Laforest pourrait entre autres s'inspirer de l'Ontario, une province où les gestionnaires de copropriété doivent être formés pour exercer leur charge.

L'autre grande oubliée du projet de loi 16 est la formation obligatoire pour tout administrateur de copropriété, que l'Ontario oblige également, depuis la création de l'Office ontarien du secteur des condominiums (en novembre 2017). L'Office comprend aussi le Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums (en ligne).

Les administrateurs ont une lourde responsabilité à assumer. Cela explique, en partie, que plusieurs copropriétés ne parviennent plus à en nommer, car personne ne se porte candidat. D'ailleurs, un article traite du sujet dans ce magazine. N'avoir personne pour prendre les rênes d'une copropriété est critique. Il faut savoir qu'ultimement, un copropriétaire pourrait transmettre une requête au tribunal, lequel nommerait lui-même un administrateur.

Tout cela pour dire qu'il était temps d'agir, sur le plan législatif, pour mettre de l'ordre au sein des copropriétés divisées au Québec. Bien évidemment, d'autres réformes législatives seront nécessaires, afin d'adapter la loi aux nouvelles réalités propres à ce concept d'habitation collective. Le RGCQ sera aux premières loges pour faire des recommandations en ce sens, afin que tous les syndicats de copropriétaires puissent en bénéficier à plus d'un titre.

Bonne lecture! ▣

Yves Joli-Coeur, avocat émérite
Secrétaire général du RGCQ

Condoliation

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

Équipe éditoriale
Rédacteur en chef
François G. Cellier

Équipe éditoriale
Adrien Vallat
Hélène Joli-Coeur
Laurent Émery
condoliation@rgcq.org

Révision linguistique
Michèle Jean

Publicité
Diane Ménard
d.menard@rgcq.org

Production graphique
Bernard Lamy
Sophie Bellemare
blamylamy@gmail.com

Impression et distribution postale
Transcontinental TC
Boucherville

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





La technologie Internet la plus rapide au monde chez vous.

C'est maintenant le moment idéal de faire équipe avec Bell, fier membre de votre association de copropriété. Ensemble, nous pouvons offrir à vos résidents le service Internet pure fibre, le plus rapide, afin qu'ils puissent profiter de tout ceci et de plus encore :

- ✓ Une vitesse totale de téléchargement maximale de 1,5 Gbit/s¹ dans leur condo
- ✓ Le Wi-Fi toujours inclus pour connecter tous leurs appareils à Internet sans fil
- ✓ L'accès à notre application facile à utiliser pour qu'ils puissent gérer leur réseau à domicile



De plus, les résidents peuvent choisir de s'abonner à Télé Fibe, le meilleur service télé, avec une qualité d'image 4K² et la meilleure application télé.

En faisant équipe avec Bell, vous profiterez du soutien spécialisé de notre équipe de gestionnaires de secteur. Ensemble, ils aideront vos résidents souhaitant changer de fournisseur – ils auront aussi accès à des offres spéciales et bien plus.

Pour plus d'informations, communiquez avec Alain Cardin :



514 258-0068



alain.cardin@bell.ca

la vie est **Bell**

En date du 6 mai 2021. Offert aux nouveaux clients résidentiels au Québec, là où l'accès/technologie le permettent. Télé Fibe peut être incompatible avec les systèmes de télévision en circuit fermé dans votre immeuble et restreindre l'accès aux dispositifs de sécurité, comme la caméra du hall d'entrée. (1) Vitesse totale de téléchargement allant jusqu'à 1,5 Gbit/s. Vitesse de partage allant jusqu'à 940 Mbit/s. Une connexion filaire et au moins une connexion filaire ou sans fil additionnelle sont requises pour obtenir la vitesse totale de téléchargement. Une connexion filaire est requise pour obtenir la vitesse maximale de partage. (2) La qualité d'image 4K nécessite une télévision 4K, un enregistreur 4K et de la programmation 4K. Les marques de commerce BELL et FIBE sont détenues par Bell Canada. Toutes les autres marques de commerce sont détenues ou employées sous licence par Bell Canada ou une de ses filiales.

Mauvaises constructions et perte d'assurance



Les problèmes d'immeubles qui ne sont plus assurables, en copropriété, peuvent être liés à une mauvaise construction. Ces bâtiments présentent des défauts dont les conséquences sont parfois coûteuses, tant pour un syndicat de copropriétaires que pour une compagnie d'assurance. Raison pour laquelle un des plus grands assureurs de copropriétés, au Québec, ne couvre pas celles nouvellement construites.

Il est anormal qu'un immeuble neuf fasse l'objet d'infiltrations d'eau. Cela équivaudrait, par exemple, à rouler dans une voiture récemment sortie de l'usine, mais dont la carrosserie est déjà hypothéquée par la rouille. Bien qu'il existe d'excellents constructeurs au Québec, les copropriétés mal bâties existent aussi.

Les enveloppes poreuses et la tuyauterie déficientes peuvent provoquer un dégât d'eau. *Idem* pour des balcons mal installés qui risquent de s'effondrer. Les immeubles mal entretenus représentent aussi des facteurs aggravants pour un assureur, que ce soit au chapitre du risque ou de la responsabilité civile.

Cela nous ramène à la sempiternelle question que plusieurs personnes se posent : à quand la surveillance obligatoire des chantiers résidentiels au Québec? L'Ontario l'impose depuis des années déjà, et il appert que les résultats sont concluants. Un premier pas a été fait en ce sens au Québec, le 1^{er} janvier 2015, lorsque Garantie de construction résidentielle (GCR) est devenue le seul administrateur du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Une nouvelle culture visant la protection accrue des consommateurs y a été mise en place.

GRC procède à des inspections de chantiers, selon une fréquence tribulaire de la Cote Qualité GCR, qui est attribuée à un entrepreneur accrédité. Cette cote repose sur plusieurs critères, dont la performance technique de l'entreprise lors d'inspections, sa performance financière et son service après-vente, incluant les réclamations logées auprès de GCR.

En 2019, les cotés D, qui est la moins bonne attribuable à un constructeur, et ceux qui n'en avaient toujours pas reçu (cote N), ont fait l'objet de visites sur tous leurs

chantiers. Quant aux premiers de classe (cote AA), moins du quart de leurs chantiers ont été inspectés.

Mais voilà, parmi les copropriétés couvertes, GCR ne prend en charge que celles comprenant quatre parties privatives superposées ou moins. Cela dit, elle inspecte tous les plans des immeubles détenus en copropriété divise comprenant plus de quatre unités. Autre donnée intéressante : GCR vise l'inspection d'un échantillonnage élevé d'unités privatives. Certaines d'entre elles peuvent donc faire l'objet de plus d'une visite, « selon la production de l'entrepreneur, les types de matériaux utilisés, ainsi que les risques encourus par le projet. En ce sens, GCR se réserve le droit de dépasser ses cibles selon une gestion de risques », nous disait-on récemment

Quoi qu'il en soit, de nos jours, plusieurs projets résidentiels sont construits en hauteur. Ils comprennent donc plus de quatre unités superposées. Ceux-là échappent à GCR. Leur promoteur ou constructeur peut dès lors s'en remettre à un plan de garantie optionnel. Le problème est donc de deux ordres : une surveillance des travaux non obligatoire, combinée à une garantie qui se limite à certains types d'immeubles.

Néanmoins, il faut reconnaître que GCR a contribué à rehausser la qualité des constructions résidentielles, au Québec, assumant ainsi sa mission de mieux protéger le patrimoine bâti en copropriété divise. Les anomalies constatées lors d'inspections doivent être corrigées par le constructeur.

Une étude publiée par GCR, en 2019, a présenté le « Top 10 » des défauts de construction (non-conformités) les plus souvent observés. On y a entre autres recensé des problèmes d'étanchéité à l'air et à la vapeur d'eau, des ponts thermiques, des déficiences en ce qui a trait à l'isolation des murs de fondation, ainsi qu'au regard de la protection contre l'humidité. Je vous invite à lire un dossier sur les copropriétés devenues orphelines d'assurance, que j'ai préparé dans le présent numéro.

Sur ce, bonne lecture! 

François G. Cellier

Rédacteur en chef du magazine *Condoliation*

LA MISSION DU RGCQ

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

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

Les bureaux du RGCQ

sont situés au

1312, rue Sherbrooke Est
Montréal (Québec)
H2L 1M2.

REMERCIEMENTS

Le magazine *Condoliation* est élaboré avec soin et une bonne dose de rigueur. Ses collaborateurs sont animés par le désir du travail bien fait, ce qui permet d'offrir aux lecteurs un outil d'information complet.



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



Verrières I, II, III, IV et V.



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



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

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

 **Lussier
Dale Parizeau**
Assurances · Services financiers

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

Le logiciel d'assemblées
à distance AG-CONNECT

UN OUTIL EFFICACE POUR CONTRER L'ABSENTÉISME

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Le taux d'absentéisme lors d'assemblées de copropriétaires (AG) est à la baisse, notamment grâce au logiciel AG-CONNECT, que bien des syndicats de copropriétaires ont appris à connaître en 2020.

Alors que plusieurs d'entre eux peinent à susciter l'intérêt des participants aux AG, ironiquement, le coronavirus (COVID-19) est en train de créer l'effet inverse.

Qui aurait cru, en mars 2020, que la pandémie mondiale ferait avancer le débat, en offrant une solution que personne n'attendait? Au Québec, ceux qui ont participé à une ou plusieurs AG à distance se sont généralement épris du phénomène. À preuve : « Nous observons une participation de 20 à 30 % supérieure, par rapport aux assemblées qui se tiennent en personne », fait savoir Jean-Marc Welsch, cofondateur d'IMMO SQUARE, l'entreprise qui a conçu le logiciel AG-CONNECT.





LA SOLUTION pour les assemblées générales connectées

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



UNE PLATEFORME COMPLÈTE

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



SOLUTION SÉCURISÉE

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



ACCESSIBILITÉ OPTIMALE

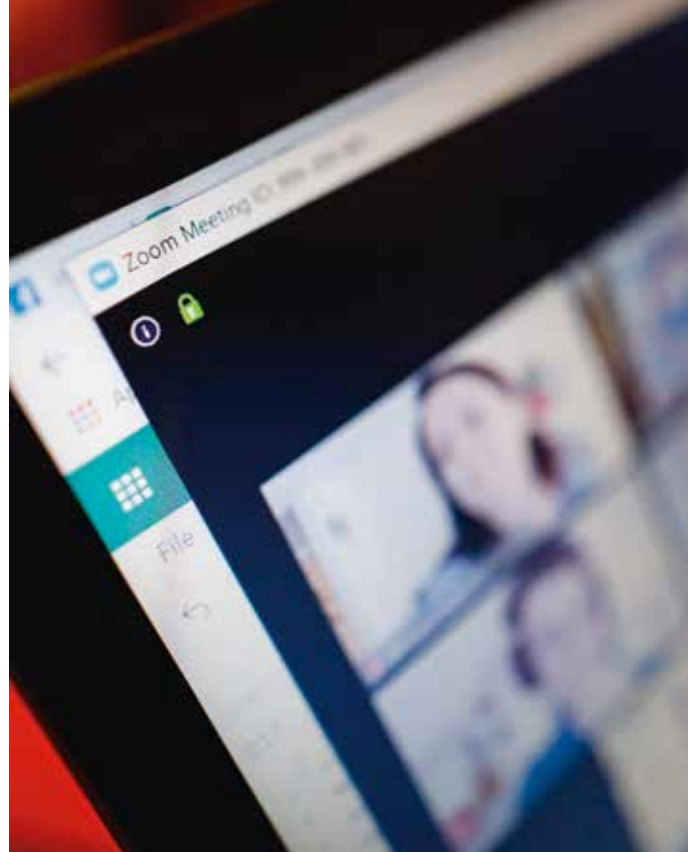
Pas d'application à télécharger, un simple navigateur et un accès web permettent de participer à une Assemblée, en mode crypté et protégé. Le module de vidéo/audio est intégré à la plateforme, sans qu'un abonnement ne soit nécessaire.



1 514 600.2006 | info@ag-connect.com | ag-connect.com

Suivez-nous !





COMBATTRE LE TAUX D'ABSENTÉISME

Briller pas son absence, lors d'une assemblée, pourrait empêcher l'obtention du quorum, auquel cas il faudrait en convoquer une autre dite de « rattrapage ». Sans quorum, aucune résolution (vote) ne peut être prise. Il peut donc en résulter des retards, par exemple au regard de décisions concernant les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration à faire dans un immeuble. Sans compter que reprendre une assemblée exige du temps et beaucoup d'énergie, par le fait d'une logistique organisationnelle fastidieuse.

Au Québec, le projet de loi 16, adopté en décembre 2019, a notamment prévu une disposition pour réduire l'impact de cet absentéisme. Pour ce faire, le législateur a bonifié l'article 1090 du *Code civil du Québec*, en y ajoutant ce qui suit : « L'indivisaire d'une fraction absent d'une assemblée est présumé avoir donné le mandat de le représenter aux autres indivisaires, à moins qu'il n'ait, par écrit, mandaté un tiers à cette fin ou indiqué son refus d'être représenté. Son droit de vote est partagé proportionnellement aux droits des autres indivisaires dans l'indivision. »

CHEZ NOS COLLÈGUES FRANÇAIS

En France, les assemblées en mode visioconférence sont permises depuis l'adoption de la loi ELAN (Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), le 23 novembre 2018. L'idée première derrière cette mesure, qui a été prise bien avant l'apparition de la COVID-19, visait justement à mieux combattre l'absentéisme lors d'assemblées. Quant aux modalités d'application pour que ces visioconférences soient possibles, elles ont été décrétées le 27 juin 2019. Depuis cette date, leurs opérateurs doivent être désignés par l'assemblée des copropriétaires. Quant aux coûts, ils sont assumés par le syndicat des copropriétaires.

Avant la pandémie, très peu de copropriétés se sont prononcées sur le vote par visioconférence. Jusqu'à l'apparition du coronavirus (COVID-19), qui les a rendues obligatoires, en vertu d'une réglementation dérogatoire. Cela a permis, aux syndicats, d'imposer les visioconférences et le vote par correspondance. « L'idée a été relativement bien acceptée par les copropriétaires, qui n'avaient plus le choix. Cela dit, ils sont beaucoup plus enclins à vouloir échanger en présence les uns des autres, car la pandémie leur a fait réaliser l'importance du présentiel », constate Florence Bayard-Jammes, professeure associée à la TBS Business School, située à Toulouse, en France.

Quelques freins aux AG à distance

Il faut dire que le déficit technologique, observé chez plusieurs copropriétaires français, est un frein aux AG à distance. Les problèmes vont d'une mauvaise connexion Internet à l'absence de caméras.

D'autres refusent obstinément d'adhérer au virtuel. Ceux-là s'en remettent au vote par correspondance (permis depuis juin 2019), qui peut se dérouler simultanément à une AG présentée en mode visioconférence. Il y a fort à parier qu'après la levée des mesures sanitaires, les AG hybrides deviendront la norme dans ce pays. Certains préféreront être présents sur place, alors que d'autres continueront d'y participer à distance.

UN AVIS SIMILAIRE

Pour sa part, l'avocat français en droit de la copropriété et formateur à Paris, Olivier Brane, croit lui aussi que les AG à distance se dégonfleront après la COVID-19. Pour l'heure, les syndicats de copropriété (gestionnaires au Québec) peuvent convoquer une assemblée à distance sans obtenir, préalablement, l'aval de l'assemblée. Cette mesure est en vigueur pendant la période d'état d'urgence sanitaire. Elle a été reconduite jusqu'au 1^{er} avril 2021. Ces mêmes syndicats ont également le loisir d'opter pour le vote par correspondance.

Il n'en demeure pas moins que si la France n'échappe pas au phénomène virtuel, « les aînés s'en accommodent plutôt mal, parce qu'ils n'ont pas tous accès à l'Internet. D'autres copropriétaires n'aiment pas cette formule. Pour tout dire, les AG à distance fonctionneront pour les petites copropriétés comprenant de 10 à 20 personnes, mais dans les grands ensembles, ça ne marchera pas », pense Olivier Brane.

Qu'à cela ne tienne, Jean-Marc Welsch ne partage pas cet avis : « Les grandes copropriétés sont friandes de cette technologie, en France, parce qu'elle permet notamment d'augmenter le taux de participation, mais aussi d'accélérer le processus lié aux votes », dit-il.

INTERACTION BRISÉE

N'empêche, Olivier Brane pense « que réunir virtuellement un trop grand nombre d'individus brise l'interaction entre eux, si bien que rien ne se passe. Mais aussi, parce qu'une assemblée générale se veut un forum où les gens se voient et discutent. Qui plus est, un projet de résolution peut évoluer pendant une assemblée, ajoute-t-il. Mais la question philosophique à se poser est la suivante : est-ce que les AG à distance ou hybrides passeront le test, en France, de l'acceptabilité sociologique des copropriétaires? Cela reste à voir ».


UN SONDAGE RÉVÉLATEUR

Quoi qu'il en soit, les copropriétaires québécois sont visiblement entichés par les AG à distance ou hybrides. C'est du moins ce qui ressort d'un sondage réalisé par le RGCC, du 28 octobre au 2 novembre 2020. Pendant cette enquête, des copropriétaires, des administrateurs et des gestionnaires de copropriété ont fourni 436 réponses. En gros, on y apprenait qu'une majorité de syndicats de copropriétaires ont adoré l'expérience. Depuis le 26 avril dernier, 58 % des copropriétaires et administrateurs répondants ont pris part à une assemblée. De ce nombre, plus de 60 % ont participé à une assemblée à distance ou hybride. Or, côté organisation et déroulement, environ 70 % d'entre eux se sont dits satisfaits, ou très satisfaits des résultats obtenus.

Par ailleurs, la plateforme choisie n'influe en rien sur le taux de satisfaction des assemblées à distance ou hybrides, et ce, peu importe la taille du syndicat. Ceux qui comptent plus de 50 unités sont portés à faire appel aux Zoom et Microsoft Teams de ce monde. Mais encore là, le taux de satisfaction demeure élevé. Les syndicats qui ont convoqué ce type d'assemblée sont généralement ravis de l'expérience vécue, si bien qu'ils souhaitent la répéter.

RÉTICENCES

Malgré cet enthousiasme palpable au regard des AG à distance ou hybrides, certaines copropriétés préfèrent (encore et toujours) convoquer une assemblée en personne. Pour 55 % d'entre elles, cette décision était justifiée par un inconfort ressenti par certains copropriétaires, face aux outils technologiques requis pour y participer virtuellement.

En somme, les AG à distance ou hybrides semblent promises à un bel avenir. Au Québec du moins. De nombreux juristes et d'autres acteurs issus du domaine de la copropriété partagent cet avis. Il faudra voir à quel point cet engouement perdurera. Seul l'avenir nous le dira. 



**VOTRE SPÉCIALISTE INDÉPENDANT
DE L'ASSURANCE COPROPRIÉTÉ**

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

Gaudreau 
Assurances
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES
ET SERVICES FINANCIERS

Assemblées à distance ou hybrides DÉSORMAIS OFFERTES AU RGCQ

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Les logiciels d'assemblées de copropriétaires seront désormais accessibles à tous, moyennant un prix raisonnable, en vertu d'un nouveau service offert par le RGCQ. Celui-ci s'adresse aux copropriétés comprenant 24 unités ou moins, et qui sont membres de cet organisme.

Face à la popularité grandissante des assemblées à distance ou hybrides, sondage du RGCQ à l'appui, cette offre de service représente une option intéressante aux Zoom, Microsoft Teams, Messenger et Skype de ce monde. Appelé votreassemblee.com, ce logiciel sera vendu en ligne sur le portail du RGCQ. Les syndicats comprenant de 2 à 12 unités y auront accès pour la somme de 199 \$ (plus taxes) annuellement. Quant aux copropriétés qui comptent de 13 à 24 unités, il leur coûtera 249 \$ (plus taxes) par année.

MISSION DU RGCQ

« Cette initiative s'inscrit dans une mission du RGCQ au sein du milieu associatif, qui consiste, entre autres, à être présent pour l'ensemble de ses membres. Il faut savoir qu'au Québec, environ 90 % d'entre eux comptent moins de 20 unités », indique Laurent Émery, directeur général du RGCQ.

Dans le sondage précité, qui a été mené du 28 octobre au 2 novembre 2020, on y a notamment appris que depuis le 26 avril 2020, 58 % des administrateurs et des copropriétaires répondants ont participé à une assemblée. « Et plus de 60 % d'entre eux ont pris part à une assemblée hybride ou à distance. »

SYNDICATS RAVIS

Environ 70 % des participants se sont dits très satisfaits, au regard de l'organisation et du déroulement des assemblées à distance ou



hybrides. En outre, plus des deux tiers des répondants se sont dits satisfaits, ou très satisfaits de la gestion des votes et des prises de parole. En somme, les syndicats qui ont participé à une assemblée de ce genre sont ravis, et plusieurs d'entre eux souhaitent réitérer l'expérience.

Une fois que la pandémie sera derrière nous, le RGCQ fait le pari que ces assemblées se poursuivront. Toutefois, lorsque le décret ministériel du 26 avril 2020 (qui les a autorisées) ne sera plus en vigueur, le gouvernement devra prévoir une mesure permanente pour qu'elles demeurent permises. D'ailleurs, le RGCQ a entrepris des démarches en ce sens.

Rappelons que ce logiciel offrira les mêmes fonctionnalités que ses semblables, par exemple l'enregistrement des présences et des procurations, la gestion des votes à distance, en présentiel et par correspondance, ainsi que les votes secrets. Le calcul des résolutions prises selon les majorités requises sera également accessible, de même que la possibilité de suivre une assemblée en mode audio sur un téléphone fixe.

INSTRUCTIONS D'UTILISATION

Un mode d'emploi est inclus dans le forfait, afin que les syndicats puissent gérer eux-mêmes leurs assemblées virtuelles. Les instructions sont disponibles en format PDF, ainsi qu'au moyen de capsules vidéo, qui illustreront les différentes étapes du fonctionnement de ce logiciel. Les usagers bénéficieront aussi d'un soutien téléphonique, pour tout ce qui touche aux problèmes d'ordre technique.

Le logiciel votreassemblee.com est une autre manière, pour le RGCQ, de répondre à divers besoins exprimés par plusieurs syndicats de copropriétaires. Ce produit est offert à un prix abordable, et en conformité avec sa mission d'organisme à but non lucratif. □





Adoption du projet de loi 16 et règlements à venir

« L'habitation est au cœur de mes priorités »

Adopté en décembre 2019, le projet de loi 16 a modernisé le cadre législatif régissant la copropriété divise au Québec.

Un an et demi plus tard, le RGCQ revient sur cette décision majeure, dont les répercussions seront considérables pour des milliers de syndicats de copropriétaires.

Le processus qui a mené à cette réforme s'est échelonné sur une décennie. Pendant tout ce temps, et bien avant même, le RGCQ a martelé l'urgence d'apporter des changements à la loi qui encadre la copropriété. Bien que le projet de loi 16 soit sanctionné depuis janvier 2020, il reste à y adopter d'importantes dispositions par règlement du gouvernement.

La ministre des Affaires municipales et de l'Habitation est celle qui, dès son entrée en fonction, a déposé et adopté ce projet de loi à l'Assemblée nationale. Elle exauçait ainsi les vœux exprimés par divers intervenants, dont le RGCQ qui a largement contribué à faire avancer le dossier. Cet organisme a non seulement fait des représentations en commission parlementaire, mais il a aussi agi comme conseiller juridique auprès des instances gouvernementales concernées, dont Andrée Laforest elle-même. *Condoliation* s'est entretenu avec elle.



Madame Laforest, vous avez récemment créé un poste de sous-ministre adjointe à l'Habitation. Quels en seront les impacts au regard de la copropriété québécoise?



Tout d'abord, je dois dire que depuis mon arrivée en fonction, l'habitation est réellement au cœur de mes priorités. D'ailleurs, le projet de loi 16 est le premier que j'ai déposé. Or, c'est celui qui aura permis une modernisation législative de la copropriété québécoise! Désormais, je souhaite accroître l'efficacité de nos actions sur le terrain en ce domaine. Pour ce faire, nous avons notamment créé un sous-ministériat à l'Habitation, le 7 décembre 2020, dont les retombées favorables se font déjà sentir.

En d'autres termes, un vent de changement commence à souffler. Cela ne sera que profitable pour la copropriété québécoise, car grâce à ce sous-ministériat, plusieurs intervenants y trouveront une porte d'entrée au gouvernement. Ce faisant, ils bénéficieront d'une écoute active et obtiendront des réponses à leurs préoccupations, pour tout ce qui touche le parc résidentiel détenu en copropriété divise. D'ici quelques mois, les effets de cette nouvelle entité seront d'autant plus tangibles.

Quelles sont les intentions de votre ministère à l'égard du RGCQ, qui a largement contribué à la réflexion menant à l'adoption du projet de loi 16? Souhaite-t-il toujours consulter cet organisme, dans le cadre des travaux traitant des dispositions à être adoptées par règlement du gouvernement?



Certainement! Le RGCQ a contribué, positivement, à l'ensemble des travaux qui ont conduit à l'adoption du projet de loi 16. Je souhaite, bien évidemment, que ses dirigeants prennent part aux travaux de réflexion. Ce faisant, ils contribueront à la mise en place des dispositions à être adoptées par règlement du gouvernement.



Parmi ces dispositions, l'étude du fonds de prévoyance (EFDP) est un des éléments phares du projet de loi 16. Comment avancent les travaux sur cette question?



Dès la création du sous-ministériat à l'Habitation, il y a eu des échanges avec le RGCQ. En tant que ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, je souhaite maintenir le cap, afin d'assurer la pérennité de la copropriété divise dans toutes les régions du Québec. C'est essentiel! Il est donc évident qu'en matière d'étude du fonds de prévoyance, nous prendrons en considération la configuration, la taille des immeubles et la valeur des unités résidentielles, afin d'en arriver à un règlement équitable pour tous.

Étant donné que les transactions en copropriété augmentent d'année en année, est-ce que l'article 1068.1 du *Code civil du Québec*, qui a trait à la remise (au promettant acheteur) d'une « attestation du syndicat sur l'état de la copropriété », vous apparaît être une question prioritaire?



Je suis ravie de constater le grand intérêt que suscite la copropriété divise au Québec. Cela me rend d'autant plus fière d'avoir déposé et fait adopter le projet de loi 16, car il protégera beaucoup mieux les copropriétaires et ceux qui acquièrent un condo. En ce sens, il était plus que nécessaire qu'un gouvernement passe à l'action! Encore et toujours, j'estime qu'il est primordial, pour tout nouvel acheteur, d'avoir accès à une information juste et complète. Ainsi, il pourra prendre une décision éclairée et en toute connaissance de cause! Pour bien des gens, c'est l'investissement d'une vie, alors il faut savoir ce qu'on achète.

Par ailleurs, en commission parlementaire, vous avez exprimé l'intention de poursuivre la réflexion concernant la professionnalisation des gestionnaires de copropriété. Souhaitez-vous toujours le faire?



Oui, j'ai toujours l'intention d'y donner suite et de faire cheminer la réflexion à ce sujet. La question sera d'ailleurs traitée, dans le cadre de l'élaboration d'une réglementation sur la copropriété, en compagnie des représentants des gestionnaires concernés.



PROBLÈMES...

Infiltrations d'eau ? Maçonnerie ? Calfeutrage ?

514 624.6536

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

Solutions aux problèmes :

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

**SPÉCIALISTES
ÉDIFICES
EN HAUTEUR**

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

arguss@videotron.ca

www.argusconstruction.ca

License RBQ : 2543-4697-04

Et qu'advient-il de la proposition d'une formation obligatoire pour tout administrateur de copropriété, qui avait aussi été proposée en commission parlementaire?



Nous allons assurément étudier cette proposition et en discuter avec les représentants des gestionnaires de copropriété. Il est important que les administrateurs comprennent bien leur rôle et leurs responsabilités, de sorte qu'ils puissent assumer pleinement leurs fonctions.

En matière d'assurance pour syndicats de copropriétaires, plus précisément en ce qui a trait aux franchises d'assurance déraisonnables, estimez-vous utile d'aborder le sujet? Dans l'immédiat du moins? Si tel est le cas, est-ce que votre ministère pourrait s'arrimer à celui des Finances pour traiter cette question conjointement?



La question de l'assurance en copropriété nous interpelle, si bien que nous l'aborderons avec les ministères concernés.

Le débat sur la qualité des constructions résidentielles, au Québec, est amorcé depuis plusieurs années. Dans l'état actuel des choses, seules les copropriétés comprenant quatre unités superposées ou moins sont assujetties au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Est-ce que le gouvernement se sent interpellé par les bâtiments non couverts, étant donné que les immeubles résidentiels en hauteur augmentent en nombre? En somme, est-ce que le ministère table sur la possibilité d'un élargissement du plan de garantie, afin que toutes les copropriétés y soient assujetties?



Comme vous le savez sans doute, la Régie du bâtiment du Québec procède à la révision de ses règlements tous les cinq ans. Par conséquent, vous comprendrez que la révision du Règlement sur le plan de garantie est en cours. Tout ce qui concerne la copropriété revêt un caractère très important pour moi. Concernant la protection des propriétaires d'unités de condos situées dans un immeuble comprenant plus de quatre unités superposées, nous étudions différentes avenues pour protéger les acheteurs adéquatement.

Le projet de loi 67 a ramené la protection des acomptes sur le devant de la scène. Un an après l'entrée en vigueur de cette nouvelle obligation, plusieurs acteurs du milieu de la copropriété, dont le RGCQ, constatent le besoin d'un meilleur encadrement pour garantir l'efficacité de cette mesure. Est-ce que le gouvernement compte en préciser les paramètres au cours des prochaines consultations réglementaires?



Si le projet de loi 67 est adopté dans sa forme actuelle, au moment où cette entrevue sera publiée, l'habilitation réglementaire prévue à l'article 1791.1 du *Code civil du Québec* sera élargie. Cela permettra, au gouvernement, d'établir les conditions et les modalités encadrant la remise d'un acompte versé à un promoteur - ou à un constructeur - dans le cadre de la livraison éventuelle d'une copropriété divise. Je pense vraiment que cette mesure fournira des réponses aux questions que se posent plusieurs acteurs du milieu de l'habitation. Encore une fois, lors de nos consultations au regard du règlement, nous aurons tout le temps nécessaire pour discuter des options qui pourraient être mises en place.

« Avec l'adoption du projet de loi 16, il y a beaucoup à faire dans les prochains mois, afin que la réglementation puisse être adoptée. »


Dans la dernière édition du magazine *Condoliation*, nous avons notamment produit un dossier sur le Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums, en Ontario, qui a été créé en novembre 2017. Est-ce que les syndicats de copropriétaires québécois peuvent espérer qu'éventuellement, ils disposeront d'une entité juridique similaire?



Comme je l'ai mentionné précédemment, nous allons nous inspirer, en ce domaine, des meilleures pratiques qui ont cours ailleurs au Canada. Actuellement, il serait prématuré de nous engager à mettre en place une entité juridique similaire. Mais ça mérite que nous en discussions.

En terminant, est-ce que vous avez l'intention, éventuellement, d'aller de l'avant avec d'autres réformes législatives sur la copropriété?



Je pense que depuis près de trois ans, notre gouvernement a démontré qu'il privilégiait l'action. Avec l'adoption du projet de loi 16, vous comprendrez qu'il y a beaucoup à faire dans les prochains mois, afin que la réglementation puisse être adoptée. Notre objectif immédiat est de mener ces travaux à terme. Je parle entre autres de ce qui sera décidé concernant l'étude du fonds de prévoyance, ainsi que l'attestation du syndicat sur l'état d'une copropriété divise. En somme, nous avons encore du pain sur la planche! 



AKISENS

Gestion des risques |    

La solution **complète** pour **protéger**
votre immeuble contre les dégâts d'eau!

www.akisens.com

• 1.844.333.7018

CONDOS | HÔTELS | RÉSIDENCES DE PERSONNES ÂGÉES | ENTREPRISES



Vente d'un condo et document d'attestation

CE QUE TOUT ACHETEUR DEVRAIT SAVOIR

Le projet de loi 16 a entamé un autre chapitre, récemment, afin que certaines dispositions qu'il contient entrent en vigueur par règlement du gouvernement.

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Sept mesures phares font l'objet d'une consultation, par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) : l'étude du fonds de prévoyance, le carnet d'entretien, la protection des acomptes, le registre de copropriété, le contrat préliminaire et la note d'information, le promoteur et le syndicat, ainsi que l'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété. Une fois le règlement adopté, cette attestation entrera en vigueur, aux termes de l'article 1068.1 du *Code civil du Québec*. Elle vise à permettre une plus grande transparence sur le plan transactionnel en copropriété.

Pendant la commission parlementaire précédant l'adoption du projet de loi 16, le 5 décembre 2019, la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation (Andrée Laforest) a été très claire :

« La copropriété deviendra un secteur d'activité très sécurisant, en donnant la possibilité aux futurs acheteurs de savoir ce qu'ils achètent. »

C'est précisément l'objectif poursuivi par l'article 1068.1. Lorsqu'un copropriétaire vendeur fera affaire avec un promettant acheteur, ce dernier aura droit à un portrait beaucoup plus global de l'immeuble convoité, grâce à la remise d'une « attestation du syndicat sur l'état de la copropriété ». Il obtiendra, ainsi, une appréciation plus pointue sur la gestion (financière et immobilière) mise en place par un syndicat. Le RGCQ a réfléchi sur ce que cette attestation devrait contenir. Les résultats ont fourni plusieurs pistes intéressantes, au sein d'un mémoire, que le législateur devrait considérer dans sa décision finale.

Selon l'avocat émérite Yves Joli-Coeur, cette attestation devrait également prévoir une question qui traite de la qualité des sols, au regard d'une possible contamination, un affaissement, un mouvement ou une instabilité.

Par ailleurs, il faudrait préciser que cette attestation a été émise par une personne physique ou morale désignée par le conseil d'administration.

De plus, il serait avisé que les syndicats et leurs administrateurs puissent, lorsqu'ils inscrivent les réponses aux questions posées dans ce document d'attestation, obtenir une certaine forme d'immunité. Il est en outre fortement suggéré que cette attestation prenne la forme d'un formulaire type, produit par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. Quant aux réponses qui y sont contenues, elles seraient remises en format papier (ou électronique) à ceux qui en feraient la demande.





DUMOULIN & ASSOCIÉS

RÉPARATION | RENFORCEMENT | ÉTANCHÉITÉ DE BÉTON
RBQ: 2521-4800-24



SERVICES:

- ✓ Réparation de béton
- ✓ Injection de fissures
- ✓ Réparation de stationnement
- ✓ Imperméabilisation de béton de différents types

En plus, nous offrons des contrats de maintenance préventive pour votre stationnement.

Notre expertise est à votre disposition, non seulement pour effectuer les inspections visuelles annuelles, mais également pour effectuer l'entretien nécessaire afin d'éviter une détérioration prématurée de la structure.

Contactez les experts chez Dumoulin & Associés dès maintenant pour discuter de votre projet.



4624, rue Louis B. Mayer, Laval (Québec) H7P 6E4
6-58 Antares Dr., Nepean (Ontario) K2E 7W6

514-337-7404

www.dumoulinetassocies.com

info@dumoulinetassocies.com

SORTIR DE LA BRUME

« Les consommateurs qui acquièrent un condo doivent sortir du brouillard. En ce sens, cette attestation valorisera les copropriétés bien administrées », de dire l'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur. Cet organisme a fait plusieurs recommandations au MAMH, concernant le projet de loi 16, dont plusieurs ont été prises en compte. Un promettant acheteur saura réellement ce qu'il achète, car la remise de cette attestation fera partie des conditions « suspensives » relatives à son offre d'achat, c'est-à-dire conditionnelles à l'obtention de certaines informations, dont ce document.

À la différence de l'article 1068.2 (en vigueur), qui mise sur la transmission des documents et des renseignements utiles au regard d'une copropriété, l'article 1068.1 ira beaucoup plus loin. À titre d'exemple, il ne se contentera pas d'indiquer le montant accumulé dans le fonds de prévoyance (FDP), mais précisera, également, comment les sommes à y verser ont été calculées.

Le mémoire du RGCQ propose l'intégration d'informations diverses (au sein d'un document d'attestation) qui vont au fond des choses, afin qu'un promettant acheteur sache réellement dans quoi il s'engage. Cette attestation répondra à différentes questions pointues, en vue d'éviter les déceptions et déconvenues qui résultent d'informations préachat trop partielles, voire superficielles. Voici quelques exemples des questions soumises par le RGCQ :

1. Y a-t-il, à la connaissance du syndicat, un facteur se rapportant à l'immeuble susceptible d'en diminuer significativement la valeur, ou d'en augmenter les dépenses afférentes?
2. Le syndicat a-t-il obtenu des rapports d'expertises nécessitant la réalisation de travaux correctifs, lesquels n'ont pas encore été approuvés en assemblée?
3. La déclaration de copropriété prévoit-elle un mode de répartition des dépenses pour les parties communes à usage restreint? Si oui, lequel?
4. À quand remonte la dernière étude du fonds de prévoyance (FDP)?
5. Quelles sont les contributions annuelles recommandées par l'étude du FDP pour la dernière année financière?
6. Quelle est la contribution réelle au FDP pour la dernière année financière?
7. Quelle est la durée minimale de location des unités?
8. Y a-t-il des règlements relatifs à la location?
9. Est-il permis d'avoir des animaux de compagnie dans l'immeuble?
10. Le syndicat a-t-il connaissance d'une procédure judiciaire, d'une médiation ou d'un arbitrage en cours, ou d'une mise en demeure contre le syndicat, ou par ce même syndicat contre un tiers ou un copropriétaire? Si oui, expliquer.
11. À quand remonte la dernière évaluation visant à connaître la valeur de reconstruction de l'immeuble?
12. Quel est le montant de la valeur de reconstruction établie?
13. Quel était le montant alloué au fonds d'autoassurance à la fin de la dernière année financière?
14. Y a-t-il des exclusions prévues au contrat d'assurance du syndicat?
15. Quel est l'historique de sinistralité du syndicat?

Lorsqu'il fera force de loi, l'article 1068.1 du Code civil du Québec donnera 15 jours, à tout syndicat, pour remettre l'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété à un copropriétaire vendeur qui en fera la demande.

Dès lors, un promettant acheteur saura s'il est suffisant. En outre, cette même étude révélera la méthode utilisée pour évaluer la quote-part payable (à ce fonds) par chacun des copropriétaires.

LOCATION ET FRAIS DE CONDO

Par ailleurs, le promettant acheteur pourra mesurer la capacité d'un syndicat à se discipliner. Est-ce qu'il suit son plan de match, par exemple au regard des recommandations faites par ceux qui ont réalisé l'étude du fonds de prévoyance (FDP), ainsi que le carnet d'entretien? Si ces deux documents sont absents d'une copropriété, mieux vaut ne pas acquérir dans l'immeuble concerné.

L'attestation devrait répondre à d'autres questions cruciales : quel est le pourcentage d'unités d'habitation louées dans un immeuble? Passé un certain stade, cela pourrait avoir un impact sur son assurabilité. Ou encore, combien de copropriétaires ne paient pas leurs charges communes (frais de condo), et est-ce que la copropriété est conforme en ce qui a trait au chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS)?

La question du CBCS, à elle seule, révélera une certaine prise en charge (ou non) de l'immeuble par un syndicat, à tout le moins en matière d'entretien. Un acheteur obtiendra l'heure juste à ce chapitre, grâce à des questions d'une grande précision. À titre d'exemple (si nécessaire), à quand remonte la dernière inspection des façades et des stationnements souter-

rains? Est-ce que ces inspections ont décelé des conditions dangereuses ou des travaux à réaliser à court terme? Dans l'affirmative, ces travaux ont-ils été réalisés?

ACHETER EN TOUTE CONNAISSANCE DE CAUSE

Il faut se rappeler que l'analyse des informations sur une copropriété est limitée dans le temps, car les offres d'achat sont assorties de condi-

tions d'acquisition relativement courtes. En ce sens, « cette attestation se voudra une synthèse regroupant tous les éléments essentiels à un achat éclairé », indique Yves Joli-Coeur. Plusieurs acheteurs n'ont pas encore cette vigilance d'acquérir en toute connaissance de cause, mais il faudra bien en arriver là un jour, afin que la copropriété puisse demeurer crédible, au sein d'un marché qui lui est on ne peut plus favorable. □

FORMA+
Division Réfection de béton

Une expertise incontestable

Projets de type clé en main :

- Démolition robotisée
- Réfection de stationnements
- Coffrage
- Réfection de balcons de béton
- Restauration d'enveloppes de bâtiments
- Soutènement de structures
- Application de membranes d'étanchéité
- Réparation de fissures par procédé d'injection
- Installation de systèmes de drainage

FORMA+
PLUS FORTS, ENSEMBLE
450 664.4989

MAGMA
Anciennement
RÉFECTION DE BÉTON
RBQ : 5784-1280-01



Une nouvelle tendance s'installe peu à peu dans le paysage de la copropriété divise, au Québec, à savoir des syndicats de copropriétaires qui perdent leur assureur, sans pour autant avoir la garantie d'en trouver un autre dans le marché standard. Les choses sont devenues à ce point sérieuses que le gouvernement devra s'en mêler.

UNE SITUATION CRITIQUE ET PRÉOCCUPANTE

Certains syndicats de copropriétaires ne réalisent pas à quel point perdre un assureur peut être dramatique, car les compagnies d'assurance ont considérablement diminué en nombre, au cours des dernières années, si bien que les options de remplacement sont moins évidentes. Surtout qu'une copropriété rejetée par une compagnie d'assurance risque fort d'être ignorée par les autres.

Que réserve l'avenir?

Jusqu'à présent, à peu près toutes les copropriétés devenues orphelines d'assurance s'en sont bien tirées. Elles ont trouvé un autre assureur, ou celui qui les a quittées est revenu, en imposant des conditions plus strictes, par exemple une prime beaucoup plus onéreuse.



Le nouveau contrat pourrait aussi prévoir des limitations de couverture, dont une franchise déraisonnable, ainsi que l'absence d'une assurance responsabilité civile pour les administrateurs. Dans d'autres dossiers, des syndicats ont dû se tourner vers le marché sous-standard, où les primes et les franchises sont carrément prohibitives.

Une copropriété sans assurance fera chuter la valeur de ses appartements. Et aussi bien dire qu'ils deviendront difficiles à vendre. Cette grave lacune pourrait engendrer un autre problème, soit une pénurie d'administrateurs, qui ne voudront plus assumer cette charge, à défaut d'avoir en main un immeuble protégé par une police d'assurance adéquate. À plus forte raison si leurs erreurs et omissions ne sont pas couvertes. Il faut savoir qu'un syndicat de copropriétaires a l'obligation d'assurer son immeuble, mais paradoxalement, rien n'oblige les assureurs à leur offrir une couverture.

GRUPE D'ASSUREURS (POOL)

Au rythme où vont les choses, il faudra trouver une solution viable, à long terme, afin que toutes les parties impliquées y trouvent leur compte. Certains experts en sinistre croient que le gouvernement devrait légiférer en cette matière. Autre scénario possible : l'Autorité des marchés financiers pourrait obliger les assureurs à créer un « pool », lequel permettrait d'offrir des couvertures d'assurance spécifiques aux copropriétés délaissées par leur assureur.

Si rien n'est fait à court ou moyen terme, cette crise de l'assurance en copropriété pourrait mettre à mal sa réputation. Il faudra donc trouver des solutions au problème, autrement la situation pourrait devenir intenable, voire hypothéquer un important segment de marché résidentiel au Québec.

LA COURSE À OBSTACLES DU CHÂTELAIN



PAR FRANÇOIS G. CELLIER

La copropriété vit un rejet qui s'accroît en matière d'assurance.

Le complexe résidentiel Le Châtelain, à Québec, en a subi les affres de plein fouet. Après qu'elle eut été abandonnée par son assureur des sept dernières années, aucune autre compagnie d'assurance locale n'a voulu recadrer le risque. Elle a donc dû se tourner vers le marché international, afin d'espérer trouver un nouveau joueur pour la prendre sous son aile.

La nouvelle est arrivée le 17 décembre 2020, lorsque l'assureur du syndicat lui a annoncé que son contrat ne serait pas renouvelé à terme. L'échéance de la souscription était prévue le 24 janvier suivant. De quoi faire angoisser le plus calme des Olympiens. Et pour cause, puisqu'une copropriété sans assurance n'a pratiquement plus de valeur de revente. Pire encore, advenant un sinistre, la responsabilité personnelle des administrateurs risque d'être mise en jeu.

TRAVAUX IMPORTANTS

Pourtant, Le Châtelain est un syndicat de copropriétaires responsable en matière d'entretien. D'ailleurs, l'automne prochain, d'importants travaux seront réalisés sur l'enveloppe extérieure du bâtiment, qui compte 10 étages et 79 unités résidentielles. L'immeuble, qui a 43 ans, est situé en bordure du fleuve Saint-Laurent, si bien qu'il est plus exposé que d'autres aux intempéries. Le béton des façades doit être protégé et il faudra remplacer les fenêtres. La fin des travaux est prévue en 2023. Il s'agit d'un investissement majeur.

« Les motifs invoqués par l'assureur, pour ne pas renouveler le contrat, sont liés à la nature des travaux à réaliser, ainsi qu'aux risques associés à l'âge du bâtiment »,



En règle générale, « on ne souscrit pas un produit d'assurance avec les Lloyd's pour le plaisir. Ce regroupement d'assureurs est en mesure de prendre des risques plus importants ou complexes, si bien qu'en contrepartie, la prime exigée est conséquente avec ce risque », explique Vincent Gaudreau, courtier en assurance de dommages. L'objectif n'est pas de rester avec ces assureurs en permanence, mais bien pour une période plus ou moins courte, le temps de pouvoir réintégrer le marché des assureurs standards.

nous dit Carole Pelletier, présidente du conseil d'administration de cette copropriété. À partir de là, une course à obstacles digne d'un parcours du combattant s'est mise en branle. « On vous met sur le trottoir et vous devenez ni plus ni moins un sans-abri. Tout ça pour une décision tributaire d'un algorithme », déplore-t-elle.

CHRONOLOGIE DES ÉVÉNEMENTS

Quelques jours avant Noël, le gestionnaire de copropriété organise une rencontre d'urgence avec l'assureur, qui est prévue au début du

mois de janvier 2021. Ce dernier accepte. Des discussions auront donc lieu avec le CA. Mais après le congé du temps des Fêtes, coup de théâtre, la compagnie d'assurance fait volte-face et annonce qu'aucun entretien n'aura lieu. La décision est irrévocable. Le syndicat obtient toutefois une prolongation de contrat jusqu'à la mi-février. Entre-temps, le gestionnaire mandate une firme de courtage pour trouver un nouvel assureur. Comme aucune offre locale n'est en vue, une autre prolongation finale est accordée jusqu'au 31 mars. Cela permettra d'orienter les démarches à l'international, plus précisément vers les Lloyd's de Londres. Les Lloyd's sont un conglomérat d'assureurs qui couvrent des risques conjointement. Une proposition arrive au début du mois de mars et une autre est à venir. Au dire du courtier, cette seconde offre comportera une prime plus élevée que la première, mais en contrepartie, la franchise pourrait être moins substantielle.

UN INCENDIE SE DÉCLARE

La situation est en voie d'être résolue, mais par un coup du sort, un incendie se déclare (le 12 mars en soirée) dans une unité privative. Dès lors, une course contre la montre s'engage pour remettre le dossier sur ses rails. Le courtier a besoin d'un plan d'intervention du syndicat, qui démontre les actions fermes prises par la copropriété, afin de réduire les risques de sinistres et pour rassurer d'éventuels assureurs.

Ainsi, un programme visant à sécuriser les biens et les personnes est rapidement mis en place. Parmi les objectifs figure l'installation de détecteurs de fuite d'eau dans tous les appartements, ainsi que de détecteurs de fumée hybrides. Toutes ces mesures coûteront à peu près 400 000 \$. Après avoir pris cet engagement, le courtier reçoit une offre dont la franchise tout risque s'élève à 100 000 \$, alors qu'elle totalisait 10 000 \$ avec l'ancien assureur. Quant à la prime, elle passe de 16 000 \$ à 105 000 \$, pour un immeuble dont la valeur de reconstruction est évaluée à un peu plus de 22 M\$.

FONDS D'AUTOASSURANCE

Le 15 avril 2022, date d'entrée en vigueur du fonds d'autoassurance obligatoire, Le Châtelain aura deux ans pour y accumuler 100 000 \$. Ce fonds doit prendre en compte la plus haute franchise, excluant celles pour les inondations et les tremblements de terre. « Si rien n'est fait, et que cette crise du marché local de l'assurance ne se résorbe pas, qui voudra encore vivre en copropriété? » se demande Carole Pelletier, qui habite au Châtelain depuis 17 ans.

De janvier 2015 à décembre 2020, ce syndicat a déclaré quelques dégâts d'eau, sans qu'il soit réclamé un sou à l'assureur. La loi oblige de divulguer tout sinistre à une compagnie d'assurance, mais permet désormais de ne pas réclamer d'indemnités, moyennant certaines conditions. Cela dit, ne pas réclamer pour un sinistre laisse quand

NETTOYAGE DE VITRES TRAVAIL PROFESSIONNEL SUR LA RIVE SUD DE MONTRÉAL



438 988.7267

même des traces, à savoir qu'un assureur le comptabilise de toute manière dans l'historique du syndicat concerné. Pour cette raison, plusieurs d'entre eux ne les déclarent pas tous.

DILEMME?

Dans un texte de doctrine rédigé par l'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur, on y précise, entre autres, que « déclarer ou non un sinistre pourrait devenir un dilemme pour un conseil d'administration et son courtier en assurance de dommages. Il arrive, d'ailleurs, que des courtiers recommandent aux administrateurs de ne pas déclarer un sinistre, par crainte que le syndicat perde sa couverture d'assurance ». Est-ce normal d'en être rendu là? Poser la question, c'est y répondre. Pour les administrateurs du Châtelain, ce nouveau contrat d'assurance n'en est pas un. Il s'agit plutôt d'un « certificat », dit-on. Et pour cause, car étant donné la franchise de 100 000 \$ à payer pour un dégât d'eau, aussi bien dire que la couverture d'assurance est quasi inexistante.

En somme, un syndicat doit assurer son immeuble et être proactif pour y réduire les risques de sinistres. Mais tous les syndicats de copropriétaires s'entendent sur une chose : que les compagnies d'assurance

Lorsqu'un assureur du marché standard ne veut plus faire affaire avec une copropriété, les autres risquent de ne pas en vouloir non plus. Il n'en reste plus que six au Québec. Si tous disent non, l'autre option consiste à se tourner vers les grossistes, qui sont des courtiers d'assurance dotés d'une expertise dans certains secteurs d'activité, dont la copropriété. Pour un assureur, la meilleure méthode pour anticiper le risque qu'un autre sinistre survienne dans une copropriété, comme dans d'autres types de bâtiments d'ailleurs, est de se référer à son historique de sinistralité.

n'aient aucune obligation d'assurer une copropriété est un non-sens. Tout autant que les primes et les franchises déraisonnables. Pour tout dire, un syndicat ne devrait pas avoir à s'expatrier à l'étranger pour souscrire un contrat d'assurance, dont les conditions sont désavantageuses à plus d'un titre. Cette situation ne saurait perdurer, autrement les consommateurs perdront confiance et la copropriété divisée en sera lourdement pénalisée. □

GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS DE TOUTES TAILLES

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

www.gestioncorev.com



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

Tél : 514 389-0101

info@gestioncorev.com

Service d'urgence 24/7



GESTIONNAIRE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

! AVIS IMPORTANT

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

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

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



AVANT



APRÈS



RousssoTM
air climatisé • thermopompe • ventilation

RESPIREZ UN AIR MEILLEUR!

1 855 492-3125

roussso.ca | info@roussso.ca

RBQ: 5670-9462-01

ing. Ordre
des ingénieurs
du Québec



RGCCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC



TROP DE SYNDICATS PERDENT LEUR ASSUREUR

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

La plupart des syndicats de copropriétaires ne s'imaginent pas qu'un jour, ils pourraient perdre leur assureur.

Ce scénario n'arrive qu'aux autres, pensent-ils, jusqu'à ce que la fatalité s'abatte sur eux. Dans les faits, ils sont de plus en plus nombreux à goûter à la médecine des compagnies d'assurance qui font défection. Pourquoi?

L'historique de sinistralité élevé est la première cause d'abandon d'une copropriété par un assureur. « Les compagnies d'assurance ont une faible tolérance aux sinistres récurrents. Lorsque trois dossiers de réclamations ont été ouverts en deux ans, certaines d'entre elles sont plus enclines à mettre fin au contrat d'une copropriété. Et elles ne seront pas intéressées à offrir une soumission à tout nouveau client qui correspond à ce profil », nous dit Annie Gosselin, courtière en assurance de dommages des entreprises chez PMT Roy, et membre du CA du RGCQ région de Québec.

PETITES ET GRANDES COPROPRIÉTÉS : MÊME POLITIQUE

Ce qui est déplorable, selon elle, c'est que les assureurs appliquent la même politique aux petites comme aux grandes copropriétés. « Or, dans un immeuble format géant qui compte plus d'une centaine d'unités résidentielles, il est pratiquement impossible qu'aucun sinistre ne survienne au cours d'une année. Lorsqu'on passe d'une copropriété habitée par six occupants à une autre, qui comprend une centaine d'individus, et même plus, le risque assurable se voit accru », ajoute-t-elle.

La vétusté d'un immeuble rendra également les assureurs circonspects, au point de possiblement ne pas vouloir couvrir ce risque, s'ils le jugent trop élevé. De même, un bâtiment mal entretenu, ou qui

n'a jamais fait l'objet d'entretien pendant des années, pourrait être exclu lui aussi. Quant aux immeubles construits avant 1985, l'assureur pourrait exiger qu'un maître électricien et un plombier y attestent de la conformité du système électrique et de la plomberie. On accorde parfois un délai aux syndicats concernés pour fournir ces attestations; malheureusement ils n'y donnent pas toujours suite, en raison des coûts élevés pour mener des travaux correctifs.

En revanche, certains syndicats prennent les moyens pour répondre aux exigences des assureurs. Surtout s'ils risquent de se retrouver dans le marché sous-standard, où le montant des primes et des franchises est faramineux. Ceux qui y sont allés, bien malgré eux, devront se soumettre à des conditions strictes pour en ressortir, par exemple installer des détecteurs de fuite d'eau dans toutes les unités de l'immeuble, respecter les fréquences d'entretiens, et prévoir d'autres mécanismes préventifs pour réduire les risques associés aux sinistres.

L'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur, a récemment publié un texte de doctrine sur l'assurance en copropriété. Il y précise, notamment, que les assureurs en copropriété sont passés de 11 à 6 en quelques années seulement. Aux dernières nouvelles, « À l'exception des assureurs directs, il en reste seulement trois qui font affaire avec des courtiers », souligne Annie Gosselin.

APÉRITEUR

Pour les grands ensembles détenus en copropriété divise, la situation n'est guère mieux. Dans ce créneau de marché, certains assureurs n'ont pas les reins assez solides, financièrement parlant, pour couvrir ces immeubles dont la valeur se chiffre à des dizaines de millions de dollars.



En pareille situation, l'option consiste, pour un courtier, à trouver un apériteur (assureur de tête) et d'autres assureurs qui partageront le risque avec lui, moyennant l'acceptation des termes inclus au contrat proposé. L'apériteur dicte les conditions d'un contrat d'assurance. L'objectif : offrir un montant de couverture équivalent à 100 % de la valeur assurable.


Cela dit, les copropriétés abandonnées par un assureur se sentent parfois traitées injustement. Cela s'est produit dans une copropriété dont nous taïrons le nom. Les administrateurs ont déclaré un premier sinistre à leur assureur, en raison d'un bris d'aqueduc survenu en plein mois de janvier. Une des quatre unités situées au demi-sous-sol fut impactée. Coûts défrayés pour faire réparer les dommages : 70 000 \$. Environ une semaine plus tard, un autre dégât d'eau s'est produit, pendant l'installation d'armoires de cuisine par un entrepreneur. Ce dernier a percé un tuyau, provoquant un dégât d'eau dans l'unité du dessous. Cette fois, l'assureur du syndicat n'a rien eu à payer, car celui de l'entrepreneur l'a indemnisé pour faire réparer les dommages. Pourtant, environ deux mois avant le renouvellement du contrat, la compagnie d'assurance du syndicat annonçait ne plus vouloir couvrir le risque. Heureusement, ses administrateurs ont pu trouver un autre assureur dans le marché standard.

Un sondage sur l'assurance en copropriété mené par le RGCQ, du 20 décembre 2020 au 4 janvier 2021, a révélé plusieurs faits troublants. Notamment que ce marché est de plus en plus dur, même pour les bons élèves :

- **Les copropriétés qui n'ont connu aucun sinistre (déclaré ou réclamé), depuis cinq ans, ont subi une augmentation moyenne de 34 % de leur prime d'assurance, et de 56 % de la franchise la plus élevée (en excluant celles pour tremblements de terre et inondations).**
- **Les copropriétés qui ont subi plus de cinq sinistres, au cours des cinq dernières années (déclarés, mais pas nécessairement réclamés), ont subi une augmentation de 129 % de leur prime, et de 319 % de leur franchise.**
- **28,9 % des syndicats qui n'ont procédé qu'à une réclamation, au cours des cinq dernières années, ont essuyé un refus de renouvellement ou ont éprouvé des difficultés à renouveler leur police.**

REVENIR SUR SA DÉCISION

Par ailleurs, il existe des assureurs qui se ravisent après avoir abandonné un syndicat. L'intervention d'un courtier en assurance de dommages pourrait faire la différence, par exemple s'il informe l'assureur des mesures prises par une copropriété, afin de mieux prévenir les risques de sinistres. « Malheureusement, ceux qui ne font rien n'aident pas leur cause auprès d'un assureur qui fait défection. Autrement, en règle générale, les compagnies d'assurance se montrent ouvertes à réévaluer un dossier », fait savoir Vincent Gaudreau.

Il reste qu'un assureur pourrait décider, du jour au lendemain, de se retirer du marché de la copropriété. En pareille situation, même les copropriétés modèles seraient éjectées. La situation demeure donc précaire en matière d'assurance, un secteur d'activité qui pourrait réserver d'autres surprises aux syndicats de copropriétaires. 

solution 

Solution PIL c'est quoi?
Des outils informatiques de travaux
spécifiques aux administrateurs
de condo de 4 à 500 unités.

SOLUTION PIL S'OCCUPE DE TOUT!
On installe ces outils sur vos systèmes informatiques
et on offre le support si nécessaire
vous n'aurez qu'à les utiliser!

Président d'un syndicat en copropriété (40 condos) depuis plus de 10 ans et propriétaire d'une firme de logiciel (10 employés) depuis plus de 30 ans, je peux vous aider à réduire vos heures de bénévolat, améliorer votre efficacité, réduire vos coûts d'opération et vous éviter une perte de temps, avec les trucs et les outils que j'ai développés au cours des ans.

Information :
450 991-3991
sb@solutionpil.com



L'EXPÉRIENCE FAIT LA DIFFÉRENCE

Toitures
PME inc.

Résidentiel / Commercial / Industriel
450 430-3663 | 1 877 304-3660 | www.toiturespme.com



BFL fait toute la différence

CABINET DE SERVICES FINANCIERS

PROTECTION CONDO

Programme d'assurance de copropriétés

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

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec :

Patrick Beauvais

Courtier en assurance de dommages
Directeur clientèle

514 904-4434 | pbeauvais@bflcanada.ca

bflcanada.ca |



Le sens des valeurs.

Notre équipe du droit de la copropriété assiste les syndicats de copropriétaires, administrateurs, copropriétaires et gestionnaires de copropriétés, autant divisés qu'indivisés, pour tous leurs besoins juridiques. Nous nous faisons un devoir de fournir une vaste gamme de services personnalisés et de qualité.

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

groupeetcj.ca

855 633.6326

Brossard • Laval • Montréal • Québec • Saint-Hyacinthe • Sherbrooke



**Yves
Joli-Coeur**
Avocat émérite



**Michel
Paradis**
Associé



**Julie
Banville**
Associée



**Olivier
Tousignant**
Associé



**Marie-Lou
Ringuette**
Avocate



OPÉRATION GRANDE SÉDUCTION

Rien ne va plus dans le domaine de l'assurance en copropriété.

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Dans ce segment de marché résidentiel, la prise en charge du risque est une préoccupation accrue pour tout assureur. Par conséquent, la « grande séduction » doit être au sommet des priorités. Autrement dit, un syndicat de copropriétaires devrait tout faire pour maintenir sa relation d'affaires avec une compagnie d'assurance. Mais voilà, comment rester dans ses bonnes grâces? La déclaration de copropriété représente une des clés pour tenter d'y parvenir.

Véritable bible qui doit être lue par tous les copropriétaires, la déclaration de copropriété est un guide de l'utilisateur, en quelque sorte. Elle devrait faire l'objet d'une réécriture, ne serait-ce que partielle, afin d'y inclure des clauses à caractère préventif au chapitre des sinistres. « Que ce soit une réécriture ou un amendement à la déclaration, y insérer des clauses particulières propres à la prévention d'un sinistre représente une valeur ajoutée », indique le notaire Éric Lecours, responsable de l'équipe notariale au cabinet Therrien Couture Joli-Coeur (TCJ).

GESTION DES MESURES D'URGENCE

Tout d'abord, l'acte constitutif de copropriété, qui précise entre autres la description sommaire de l'immeuble (destination), devrait prévoir une série d'articles additionnels. Ceux-ci auraient trait aux devoirs et obligations du conseil d'administration (CA), qui devrait prendre tous les moyens utiles et nécessaires pour réduire, au minimum, les risques qu'un sinistre survienne dans une copropriété.

À titre d'exemple, il y serait indiqué que tout CA a la responsabilité d'élaborer un carnet d'entretien, et d'en faire le suivi. Une autre disposition prévoirait la mise en place d'un plan de gestion des mesures d'urgence. Ainsi, lorsque survient un événement nécessitant la prise d'actions coordonnées, les administrateurs ou le gestionnaire poseraient les bons gestes. Ce faisant, on préserverait la santé, la sécurité et le bien-être des occupants d'une copropriété.

En outre, il faudrait y inscrire une clause permettant, au syndicat, d'exiger qu'un copropriétaire fasse les réparations (dans son unité) dont il a la responsabilité, et ce, dans un délai raisonnable. À défaut de quoi, les administrateurs s'en chargeraient, aux frais du copropriétaire visé. Cette mesure inclurait le remplacement d'un chauffe-eau à une période déterminée.

*Eva Daraghi
et Éric Lecours, notaires
au cabinet Therrien
Couture Joli-Coeur.*



LICENCE DE LA RBQ

Mais plus important encore : une clause stipulant que tout entrepreneur mandaté pour réaliser des travaux dans l'immeuble soit, sans exception, détenteur d'une licence délivrée par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). Cette exigence comporte deux avantages, à savoir une certaine garantie au regard des compétences d'un entre-

preneur, et qu'il détient une couverture d'assurance responsabilité civile.

CAMÉRAS DE SURVEILLANCE

« S'assurer du bon fonctionnement des caméras de surveillance, incluant un protocole d'utilisation des images, serait une autre disposition judicieuse à ajouter à la déclaration de copro-

priété », croit pour sa part Eva Daraghi, notaire au sein de l'équipe notariale du cabinet TCJ. Précisons que le volet sécurité des biens et des personnes se trouve dans la destination de l'immeuble. Cela dit, la substitution ou l'ajout de caméras constituera une amélioration aux parties communes. Mais avant d'adopter un projet de ce genre, tout syndicat devra le soumettre à une étude exhaustive et rigoureuse.

RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE

Une autre section de la déclaration de copropriété, soit le Règlement de l'immeuble, regroupe l'ensemble des balises réglementaires que tous les occupants d'une copropriété doivent respecter. Il permet généralement l'usage du tabac dans l'immeuble. Cela dit, il faudrait y inscrire des interdictions de fumer dans certaines zones, dont les parties communes à usage restreint (ex. : balcons et terrasses). Bon nombre d'incendies se sont déclarés, en copropriété, notamment à cause de mégots de cigarette déposés dans un bac à fleurs. En outre, prohiber la culture du cannabis au sein des parties privatives serait indiqué, afin d'éviter les risques de moisissures, en raison d'un taux d'humidité possiblement trop élevé.

Et pour réduire les risques de dégâts d'eau, proscrire les boyaux en plastique ou en caoutchouc (sans recouvrement) raccordés à un lave-linge est primordial. Ces boyaux devraient aussi faire l'objet d'une inspection ponctuelle, afin d'en vérifier l'usure et l'étanchéité. Et lors du remplacement d'un climatiseur dans une partie privative, l'approbation du CA serait requise et l'installation assujettie à ses directives.

MATIÈRES DANGEREUSES

Côté prévention des incendies, les foyers à l'éthanol au sein d'unités résidentielles, ainsi que toute autre matière susceptible d'augmenter les primes d'assurance, n'ont pas leur place. Qui plus est, des produits inflammables, telles les bonbonnes d'un barbecue, devraient être proscrits sur les balcons. Il faut également



INSPECTION D'IMMEUBLES

Un plus PAR THERMOGRAPHIE

VOIR L'INVISIBLE!

EXPERTISE EN THERMOGRAPHIE DE TOITURE ET DE FAÇADE

**VOS PROBLÈMES :
NOS SERVICES DE THERMOGRAPHIE**

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

SERVICES D'INSPECTION PAR DRONE

- Inspection de façade
- Inspection de toiture pentue

THERMOGRAPHES NIVEAU III ET MAÎTRES INSPECTEURS



Détection d'eau dans la toiture



Détection d'eau dans le revêtement d'acrylique

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

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



Les syndicats de copropriétaires sont de plus en plus nombreux à exiger que soit installé, dans toutes les parties privatives, un système de détection des fuites d'eau.

Les assureurs en font même une condition dans certaines copropriétés problématiques, afin d'y consentir une couverture pour dégâts d'eau.

« Même s'ils ne sont pas obligatoires, ces systèmes sont très utiles en ce qui a trait à la prévention », suggère Vincent Gaudreau, courtier en assurance de dommages chez Gaudreau Assurances.

éviter d'encombrer ces derniers, si bien qu'en cas d'incendie, les pompiers pourront y accéder aisément.

L'entreposage d'articles au sein d'espaces destinés au rangement peut aussi poser problème. Certaines personnes y engrangent des tonnes de produits en papier, ce qui pourrait éventuellement déclencher un feu. Cette mauvaise habitude doit être interdite, tout autant que les accumulations d'objets excédant une certaine hauteur, qui peuvent nuire au bon fonctionnement des gicleurs.

ESPACES DE RANGEMENT ET TABAGISME

Par ailleurs, un syndicat ne devrait pas tolérer que des appareils électriques (ex. : réfrigérateur et congélateur) demeurent branchés en permanence dans ces espaces de rangement. Et encore moins d'y permettre le tabagisme.

En somme, appliquer la règle du gros bon sens pourrait être payant pour un syndicat,

qui n'a pratiquement plus de marge de manœuvre en matière d'assurance. « Les assureurs n'ont plus le gros bout du bâton, ils ont tout le bâton », disait récemment David Ménassé, gestionnaire de copropriété et président d'Équipe Propri-Gestion. Il faut donc déployer les mesures adéquates, afin que la relation contractuelle entre les syndicats et leur assureur demeure viable. □

ENFIN UNE SOLUTION FIABLE POUR RÉPONDRE AUX NOUVELLES EXIGENCES COPROPRIÉTÉ (LOIS 16 ET 141)

OBTENEZ

- **Évaluation des valeurs assurables (immeuble et améliorations privatives)**
- **Description des parties privatives**
- **Étude du fonds de prévoyance avec carnet d'entretien**
- **Registres obligatoires**

ET LA PAIX D'ESPRIT !

RD3C INC

514-554-3222
rd3c.com

spe
VALEUR ASSURABLE

1-800-227-5257
spevaleurassurable.com



Le Bureau d'assurance du Canada (BAC) est le porte-parole des assureurs de dommages, ainsi qu'un partenaire des gouvernements, des intervenants du milieu de l'assurance de dommages et des consommateurs.



« Imposer une obligation d'assurance n'améliorera pas le marché »

Le BAC

Sur son site Web, cet organisme précise que « Depuis plus de 50 ans, il utilise sa position de chef de file pour militer, auprès des gouvernements et organismes de réglementation, en faveur d'une assurance de dommages accessible et abordable pour tous les Canadiens. » Comment le BAC se positionne-t-il, dans le contexte actuel, au regard des difficultés vécues par plusieurs syndicats de copropriétaires en matière d'assurance? Pour le savoir, *Condoliation* s'est entretenu avec son porte-parole, Pierre Babinsky.

Monsieur Babinsky, la loi oblige tout syndicat de copropriétaires à souscrire une assurance, mais aucun assureur n'est tenu d'offrir une couverture d'assurance à une copropriété. Est-ce que le BAC considère cette situation équitable?

Le BAC comprend que la situation puisse être difficile pour certains syndicats. Nous avons toutefois confiance qu'avec les changements législatifs apportés récemment, ainsi que les pratiques des assureurs présents dans ce marché, les choses s'amélioreront. Nous sommes d'avis qu'imposer une obligation d'assurer n'améliorera pas le marché. On le voit en assurance automobile. L'accès à une

assurance auto en responsabilité civile est garanti, néanmoins le montant de la prime doit continuer de refléter le risque en jeu. Un meilleur accès à l'assurance et des coûts moindres passent, nécessairement, par un historique de sinistralité à la baisse.

Plusieurs syndicats de copropriétaires ne déclarent pas un sinistre, à plus forte raison lorsque le montant des dommages est inférieur à la franchise, afin d'éviter éventuellement perdre leur assureur. Or, la loi oblige un assuré à déclarer tout sinistre pour lequel il est libre de réclamer (ou non) des indemnités. Mais qu'il réclame ou pas, le fait d'avoir déclaré un sinistre crée une tache à son dossier. Qu'est-ce qu'en pense le BAC?

La déclaration d'un sinistre et la décision de faire une réclamation sont deux choses distinctes. L'obligation de déclarer un sinistre vise à permettre aux assureurs d'avoir en main toutes les informations, afin d'évaluer un risque et d'établir une prime qui reflète ce risque. L'expérience de sinistres demeure un facteur important et prédictif, en ce qui a trait à la probabilité de survenance d'un sinistre futur. La meilleure façon d'améliorer son dossier d'assurance est de prendre les mesures de prévention nécessaires, par exemple au regard de l'entretien et des mesures d'atténuation des risques, afin d'éviter les sinistres.

Dans un texte de doctrine rédigé par l'avocat émérite Yves Joli-Coeur, on y précise, entre autres, que « déclarer ou non un sinistre pourrait devenir un dilemme pour un conseil d'administration et son courtier en assurance de dommages. Il arrive, d'ailleurs, que des courtiers recommandent aux administrateurs de ne pas déclarer un sinistre, par crainte que le syndicat perde sa couverture d'assurance ». Est-ce normal d'en être rendu là?

Au BAC, nous encourageons les assurés à respecter le *Code civil du Québec*. Il faut savoir qu'une fausse déclaration pourrait causer des ennuis à un syndicat de copropriétaires, advenant un sinistre dans son immeuble.

Est-ce que le BAC est d'avis que le gouvernement en a assez fait, au regard de l'assurance en copropriété, notamment grâce à l'adoption des projets de loi 141 et 41?

Le BAC, comme la majorité des intervenants dans le domaine de la copropriété, salue ces nouvelles dispositions. Nous pensons toutefois qu'un délai plus court aurait été souhaitable pour l'entrée en vigueur de certaines d'entre elles, notamment pour ce qui a trait à l'encadrement de l'entretien des immeubles.

En outre, le BAC est d'avis qu'un meilleur encadrement lié à la qualité des constructions résidentielles, ainsi que des garanties qui s'y rapportent, sont indispensables. À ce propos, le BAC milite en faveur de plusieurs solutions : adopter des normes et des standards plus rigoureux en cette matière, contrôler la conformité du bâtiment aux normes en vigueur par des inspections de chantiers, et ce, pendant toutes les étapes liées à la construction. Il faudrait également clarifier les responsabilités et l'imputabilité des constructeurs et des entrepreneurs, mais aussi prolonger la période de garantie du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, qui est administré par GCR.

Que voulez-vous dire par « l'encadrement de l'entretien des immeubles »?

L'adoption du projet de loi 41 cible beaucoup l'encadrement de l'entretien des immeubles en copropriété, grâce à la création d'obligations auxquelles le syndicat doit se conformer. On parle notamment de l'étude du fonds de prévoyance et du carnet d'entretien, qui entreront

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

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

Appelez-moi !

Yvan Montplaisir

Agent en assurance de dommages

Assurance France Sauvé inc.

Agence en assurance de dommages

514 916-3148
1 888 916-3148
assurancefrancesauve.com



Affiliée à :



La Capitale
Assurances générales

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

éventuellement en vigueur par règlement du gouvernement. Il est également question des obligations liées à l'entretien préventif des immeubles par les syndicats.

Est-ce que le BAC lui-même considère en avoir assez fait pour mieux sensibiliser les


syndicats de copropriétaires, au regard des nouvelles lois en matière d'assurance en copropriété?

Depuis plusieurs années, le BAC met en place des campagnes d'information (incluant la copropriété) visant à mieux faire connaître le fonctionnement de l'assurance. Des efforts

soutenus ont été faits au cours des derniers mois, notamment grâce à la mise en ligne (sur son site [www.infoassurance.ca]) d'une nouvelle section consacrée spécifiquement à la copropriété. Cette section traite des changements législatifs et de plusieurs autres thèmes.

Nous avons également développé différents outils, dont un qui permet une meilleure compréhension du processus de règlement des sinistres en copropriété. Le BAC a aussi conçu un outil pour aider les syndicats à faire leur description des parties privatives (unité de référence). Comme pour tout autre enjeu, nous créons des contenus et des outils diversifiés, et nous mettons en place des campagnes dont les formes varient selon les objectifs et les publics visés. Nous le faisons en copropriété depuis quelques années et continuerons de le faire. D'ailleurs, à ce sujet, une campagne sur nos différentes plateformes Web a commencé en mars 2020. Elle fait la promotion d'un nouveau contenu sur la copropriété, dont infoassurance.ca. Cette campagne s'échelonne sur plusieurs semaines.

La loi permet dorénavant de ne pas réclamer d'indemnités à son assureur après un sinistre. L'objectif du législateur consistait à prévenir les augmentations des primes et des franchises. Est-ce que vos membres en tiennent compte dans l'équation, ou est-ce que réclamer ou non ne fait aucune différence, pour eux, au regard des primes et des franchises?

Nous ne pouvons pas commenter les intentions du législateur, pas plus que les pratiques de souscription et de tarification de nos membres. Comme association représentant la majorité des compagnies d'assurances de dommages, le BAC ne travaille sur aucun dossier qui contreviendrait à la loi sur la concurrence. À ce titre, nous ne recueillons aucune information sur les pratiques de tarification de nos membres. 



 **CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS**
Une équipe de professionnels à votre service !

NOS SERVICES

- RELEVÉ DE L'ÉTAT ACTUEL DE L'IMMEUBLE (PARTIES COMMUNES EXCLUSIVEMENT)
- CARNET D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE AVEC OU SANS COÛTS
- FONDS DE PRÉVOYANCE

Tous nos inspecteurs sont membres en règle de l'Association des Inspecteurs en Bâtiment du Québec (A.I.B.Q.).

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

Gérald Smith
Inspecteur Agréé en bâtiments

Nizar Nofal
Ingénieur,
membre de l'Ordre des Ingénieurs du Québec.

Rhéal Galarneau
Inspecteur Agréé en bâtiments
Estimateur en bâtiments

INFO@CE.CONDOS

450 445.6285

www.ce.condos



« NOUS SOMMES BIEN AU FAIT DE LA SITUATION »

L'Autorité des marchés financiers

Les syndicats de copropriétaires sont de plus en plus nombreux à perdre leur assureur.

Certains d'entre eux réussissent à recadrer le risque dans le marché standard, tandis que d'autres doivent se tourner vers le marché sous-standard, qui impose des primes et des franchises prohibitives. Outre le Bureau d'assurance du Canada (BAC), *Condoliation* a également interrogé l'Autorité des marchés financiers (AMF) au regard de la situation de l'assurance en copropriété au Québec.

En copropriété, la loi impose aux syndicats de s'assurer, mais les assureurs n'ont aucune obligation de leur consentir un produit d'assurance. Pourtant, dans le domaine de l'assurance automobile, la loi les oblige à offrir une couverture à tous les conducteurs de véhicules. Est-ce que l'AMF trouve cette situation normale?

L'AMF : la Loi sur l'assurance automobile du Québec prévoit l'établissement (article 170), par le Groupement des assureurs automobiles du Québec, d'un mécanisme propre à permettre à tous les propriétaires d'une automobile de trouver un assureur agréé auprès de qui il peut contracter l'assurance de responsabilité obligatoire (article 84). Aucune loi ne prévoit de mécanisme semblable pour l'assurance des syndicats de copropriétaires.

Est-ce que l'AMF devrait intervenir dans ce dossier, étant donné que la copropriété est devenue un marché résidentiel dominant au Québec?

L'AMF : L'Autorité est bien au fait de la situation et la suit de près. L'Autorité a des discussions avec certaines parties prenantes.

Les assureurs ne devraient-ils pas être obligés d'assurer toutes les copropriétés, au Québec?

L'AMF : L'Autorité n'a pas le pouvoir d'approuver la tarification établie par les assureurs ni de leur imposer de couvrir un risque en particulier. Toutefois, l'Autorité effectue une vigie constante, à ce sujet, et en discute avec les intervenants concernés.

Plusieurs syndicats de copropriétaires ne déclarent pas un sinistre, à plus forte raison lorsque le montant des dommages est inférieur à la franchise, afin d'éviter d'éventuellement perdre leur assureur. La loi oblige un assuré à déclarer tout sinistre pour lequel il est libre de réclamer (ou non) des indemnités. Mais qu'il réclame ou pas, le fait d'avoir déclaré un sinistre entache son dossier, ce qui pourrait possiblement lui faire perdre son assureur. Ne s'agit-il pas là d'une situation incongrue?

L'AMF : il appartient aux syndicats de déterminer s'ils sont tenus (ou non) de déclarer un sinistre à leur assureur, en vertu des obligations prescrites par le *Code civil du Québec*. Pour ce faire, ils peuvent contacter l'assureur ou le courtier concerné, afin de lui exposer la situation, et ainsi obtenir la confirmation de son obligation de divulgation d'un sinistre. L'AMF invite les syndicats à discuter avec leur assureur, ou leur courtier, des circonstances pour lesquelles ils pourraient devoir déclarer (à l'assureur) les sinistres dont ils assumeraient eux-mêmes le coût des travaux.

Est-ce que les compagnies d'assurance devraient déployer plus d'efforts, en copropriété,



AUTORITÉ
DES MARCHÉS
FINANCIERS

pour mieux informer leurs assurés (syndicats de copropriétaires) sur l'importance d'entretenir leur immeuble adéquatement, afin de réduire les risques de sinistres et ainsi demeurer assurables?

L'AMF : il appartient à tous les intervenants (assureurs, courtiers, gestionnaires d'immeubles et autres) de déployer des efforts supplémentaires pour mieux informer les syndicats de copropriétaires, afin que les immeubles soient entretenus de façon adéquate. Les syndicats qui détiennent des dossiers étoffés au regard d'entretiens passés, ainsi qu'un calendrier des travaux à venir, ont généralement plus de facilité à trouver un assureur avec des primes et des franchises raisonnables.

Par ailleurs, il convient de souligner que les récentes modifications apportées à l'encadrement des copropriétés divisées ciblent, également, un meilleur entretien des immeubles. À titre d'exemple, l'obligation d'avoir un carnet d'entretien et d'obtenir, tous les cinq ans, une étude du fonds de prévoyance établissant les sommes nécessaires pour payer les réparations majeures, ainsi que le remplacement des parties communes. Ces obligations entreront en vigueur à la date d'entrée en vigueur du règlement à être adopté (en cette matière) par le gouvernement du Québec, ce qui est prévu cette année. □



LE CARNET D'ENTRETIEN : INDISPENSABLE

PAR CYNTHIA LONGTIN, coordonnatrice service aux membres au RGCQ



Nous attendions tous la saison estivale avec impatience. Voilà qu'elle frappe à nos portes! Étant donné les conditions météorologiques clémentes à venir, l'occasion est idéale pour prévoir une inspection visuelle des parties communes.

CARNET D'ENTRETIEN

Plusieurs compagnies offrent un service clés en main pour la création d'un carnet d'entretien. Ce document vous présentera, entre autres, l'inventaire des composantes de l'immeuble, ainsi que la maintenance ou les remplacements à prévoir. Une fois qu'il est complété, il est important que vous continuiez à documenter l'évolution des situations sous surveillance, et à noter tout remplacement que vous faites. Pour mieux illustrer mon propos, voici un cas de figure concernant l'achat d'un véhicule d'occasion auprès d'un particulier.

SCÉNARIO 1

Le vendeur a conservé l'intégralité des documents d'entretien et des pièces de remplacement de son véhicule. Vous avez donc toutes les informations sur les garanties des pièces, et l'assurance que le nécessaire a été fait pour maintenir le véhicule en bon état.

SCÉNARIO 2

Le véhicule a été repeint et il est fraîchement lavé. Son intérieur dégage une odeur de « char neuf ». Par contre, le propriétaire n'a aucun historique sur l'entretien du véhicule, mais il vous dit qu'il fonctionne « comme un neuf ».

Je ne sais pas pour vous, mais un bon shampoing coûte beaucoup moins cher qu'un changement d'alternateur. C'est pour cette même raison que pour plusieurs, l'achat d'une copropriété avec un carnet d'entretien mis à jour semble plus attrayant.


INSPECTION VISUELLE

Vous n'avez pas de carnet d'entretien? Pas de soucis, il est possible d'effectuer une inspection visuelle, afin d'identifier l'état de vos parties communes. Plusieurs guides d'inspection sont disponibles en ligne. Voici quelques recommandations utiles à suivre à ce chapitre :

- Vérifiez l'état des scellants (calfeutrage);
- Faites le tour de l'immeuble et observez les fondations, afin d'identifier de possibles fissures;
- Faites le tour de l'immeuble et observez l'état du crépi;
- Examinez le revêtement extérieur et identifiez tout signe de dégradation (fissures, perforations, décollements ou gonflements);
- Si vous habitez une petite copropriété ou une copropriété constituée de maisons en rangées, il est souvent possible de voir si des bardeaux sont manquants ou abîmés, ou s'il y a présence de lignes de moisissures sur la toiture;
- Vérifiez l'état des balcons (écaillage de la peinture ou signes d'érosion);
- Vérifiez s'il y a de la condensation sur le verre des fenêtres;
- Vérifiez si des racines d'arbres remontent à la surface à proximité de votre immeuble. Dans l'affirmative, cela pourrait endommager ses fondations;
- Vérifiez l'état du stationnement;
- Vérifiez les possibles fuites dans les gouttières;

- Ajoutez une rallonge de descente de gouttière au besoin;
- Examinez si des branches d'arbre obstruent un passage;
- Examinez l'état général du terrain et corrigez les facteurs pouvant causer un risque de blessure.

Une fois cette inspection terminée, il est important de noter vos observations, ainsi que d'identifier les remplacements à faire au fil du temps. Je vous recommande de présenter cette information sous forme de tableau pour en faciliter la lecture.

Cette petite inspection vous aidera à prévoir votre prochain budget annuel. De plus, il sera utile au professionnel dans l'élaboration d'un carnet d'entretien, car ce dernier aura un historique complet de l'évolution de la copropriété et de l'âge de ses composantes. Il s'agit d'un exercice relativement simple qui vous sera bénéfique à long terme. 

NOUVEAU PARTENARIAT

C'est avec un immense bonheur que Bell Canada se joint, à titre de partenaire exclusif en télécommunication, à l'équipe du RGCQ. De ce partenariat, le département ILM (immeuble à loyer multiple) de Bell Canada a tout avantage à être connus des syndicats de copropriétés.

Le syndicat de copropriété, ainsi que ces résidents peuvent profiter des avantages suivants d'un partenariat avec notre équipe :

- **Des prix compétitifs pour les clients** - Des offres que vos résidents vont adorer sur l'Internet, la télévision Pure Fibre, les services de mobilité et Bell maison intelligente.
- **Gestionnaire de secteur désigné** - Un gestionnaire est affecté à votre immeuble pour soutenir votre syndicat de copropriété pour toute question relative à Bell.
- **Spécialiste du service** - Un spécialiste du service est affecté à votre emplacement pour aider les résidents qui souhaitent passer aux services de Bell.
- **Séances d'information** - Bell organisera des séances d'information sur place pour les résidents qui souhaitent en savoir plus ou s'inscrire aux services de Bell.
- **Programme de référence** - Une chance pour le syndicat de copropriété de générer des revenus supplémentaires en travaillant avec votre gestionnaire de secteur pour accroître notre clientèle dans votre immeuble.

N'hésitez pas à communiquer avec nos gestionnaires de secteur afin d'avoir plus d'information sur ce que Bell peut vous offrir comme solution avantageuse.

LES AVANTAGES D'ÊTRE MEMBRE DU RGCQ

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.

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

- Maxima Gestion T.M. inc. - Québec
- Hoodi - Québec
- GHP Immeuble - Québec
- Solution Apex - Montréal
- Gestion Immobilière RBY inc. - Montréal
- Maître Inspecteur - Montréal
- Gestion Immobilière de l'Outaouais - Outaouais

PROVINCIAL

- Bell Canada

Vous faites affaire avec un entrepreneur ou fournisseur de services de confiance?

Dites-nous qui sont vos meilleurs fournisseurs en contactant madame Diane Ménard au 450-689-2322 ou par courriel à l'adresse d.menard@rgcq.org.



Une équipe
d'évaluateurs agréés
expérimentés
et dévoués

Valeur marchande
Valeur assurable
Consultation

GRAND MONTRÉAL,
MONTÉRÉGIE, ESTRIE
514 880.3129 / 819 300.0303



RAPPORT D'ÉVALUATION
EN TERMES DE VALEUR MARCHANDE

RAPPORT DE COÛT
DE RECONSTRUCTION (ASSURANCE)

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

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

info@evaluationintegrale.com


Évaluation Intégrale
Integral evaluation

La boîte aux questions

Info
RGCQ

Détecteurs de fumée installés dans chaque unité d'une copropriété

Sont-ils la propriété du syndicat ou des copropriétaires?

PAR **ADRIEN VALLAT**

CONSEILLER PRINCIPAL – RECHERCHE ET ANALYSE, RGCQ

QUESTION : Le syndicat doit mettre aux normes son système de sécurité incendie, ce qui suppose l'installation de nouveaux détecteurs de fumée connectés à un système d'alarme central. Nous avons obtenu des soumissions pour les travaux, qui détaillent le prix d'installation par détecteur (sans préciser les coûts de raccordement). Devons-nous répartir le coût total entre tous les copropriétaires selon leurs quotes-parts, ou demander à chacun d'eux de payer pour le montant correspondant au nombre de détecteurs installés dans leur unité?

RÉPONSE : Comme dans beaucoup de cas, votre premier réflexe doit être de vérifier ce que dit votre déclaration de copropriété. On y retrouve souvent une disposition qui précise à qui appartiennent les détecteurs. Si les détecteurs appartiennent aux copropriétaires, tous devront payer pour le nombre exact de détecteurs installés dans leur unité. À l'inverse, si les détecteurs appartiennent au syndicat, ou s'ils sont des parties communes, il faudra répartir le coût total en fonction des quotes-parts.

Advenant que la déclaration soit muette à ce sujet, vous pouvez adopter un règlement qui tranchera la question. Vous pourrez alors choisir l'une ou l'autre formule. Comme ce règlement doit être approuvé par la majorité des voix des copropriétaires, nous vous conseillons de consulter informellement vos copropriétaires, avant l'assemblée, afin de connaître leur position sur cette question. Cela évitera que le règlement

présenté par le CA soit refusé, sans qu'il y ait de solution prête à être votée au cours de l'assemblée. En vous assurant du soutien d'une majorité de copropriétaires à l'une ou l'autre option, vous n'aurez pas besoin de repousser l'adoption de ce règlement.

De nombreux syndicats sont actuellement engagés dans des processus de mise aux normes de leur système de sécurité incendie. Il faut noter que les travaux eux-mêmes ne sont pas soumis à l'approbation de l'assemblée, puisqu'il s'agit d'une mise aux normes pour des raisons de sécurité. Il ne s'agit pas de travaux facultatifs, mais bien d'exigences pour se conformer à la réglementation en vigueur. Cependant, si la réalisation des travaux nécessite le recours à une contribution spéciale, il faudra tout de même présenter cette dépense en assemblée, avant de pouvoir réclamer les montants nécessaires aux copropriétaires. ▣

TOITURES 4 SAISONS

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



COMMERCIAL - INDUSTRIEL
INSTITUTIONNEL - RÉSIDENTIEL

445, rue des Canetons, Québec (Québec) G2E 5X6
Téléphone : 418 527-1314
Télécopieur : 418 527-1148
www.toitures4s.com



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

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

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

Licence RBQ : 8312-3349-20

sequoia
GESTION IMMOBILIÈRE / **sergic**



Plus de **10** années
d'existence



Plus de **30** experts
à votre service

✉ 5160 Boulevard Décarie,
Montréal, QC H3X 2H9

✉ info@sequoias.ca

☎ +1 514-564-2200

www.sequoias.ca

COVID-19 : vers un assouplissement des règles en copropriété?

MICHEL PARADIS, AVOCAT ET PRÉSIDENT DU RGCQ RÉGION DE QUÉBEC

Oui, la période post-COVID-19 sera propice à un assouplissement des règles en copropriété, et ce ne sera pas une bonne chose! Il apparaît évident à tous ceux qui, depuis mars 2020, analysent nos humeurs, notre psyché de confinés, que la période post-COVID sera propice à un grand réchauffement des relations humaines, dont nous avons été privés si longtemps. Nous serons *zen*, nous serons *peace and love*, nous serons *bras dessus bras dessous*.

Pourtant, la situation de nos copropriétés québécoises n'a jamais été aussi critique qu'actuellement. Le marché résidentiel unifamilial explose, mais les copropriétés stagnent encore (elles suivront éventuellement le boom actuel, c'est incontournable). Les journaux rapportent tous les problèmes des copropriétés : mauvaises constructions, promoteurs malhonnêtes, problème d'assurances, augmentation exponentielle des charges et autres. *La Facture* et *J.E.* font des condos leur sujet préféré. Le condo a mauvaise réputation.

Les experts (gestionnaires, avocats, notaires) sont tous d'avis qu'il est maintenant essentiel de déclarer que la récréation est terminée dans les copropriétés. Il faut nommer des personnes sérieuses et compétentes à l'administration. Ces personnes doivent connaître la déclaration sur le bout de leurs doigts pour la faire respecter avec zèle. Plus de passe-droits. Les assureurs ne couvri-

ront plus les copropriétés négligentes, notamment celles qui n'entretiennent pas pour économiser, qui permettent aux copropriétaires d'ajouter des éléments à leurs unités ou aux parties communes, ou encore, qui permettent qu'on fume, qu'on n'installe pas de détecteurs de fuite d'eau, etc. Alors, comment concilier retrouvailles et restrictions dans tout cela? Les administrateurs doivent être clairs avec les copropriétaires, dès l'assemblée générale annuelle qui, espérons-le, pourra se tenir bientôt en présentiel, qu'ils doivent dissocier leur rôle d'administrateur et leurs sentiments comme voisins et parfois amis. Leur discours devra mentionner : « pour le bien de tous, la déclaration doit être respectée, honorée par les copropriétaires, nous devons être sévères ». Ce n'est plus seulement la valeur des appartements qui sera en cause, mais la survie même de nos immeubles en copropriété. □



Coordonnées
de M^e Michel Paradis :
Téléphone : 418 925-7100
Courriel : quebec@rgcq.org



COMMENT SE PORTE VOTRE COPROPRIÉTÉ ?

Vous êtes moins de 50 unités?

Vous avez de la difficulté à vous y retrouver avec les lois (16, 141, 41)?

Vous avez plus de questions que de réponses en matière de copropriété?

Vous n'avez pas les ressources ou les moyens financiers des grosses copropriétés?

Vous devez cotiser davantage vos copropriétaires pour vous conformer?

Eurêka Condo vous offre un programme d'accompagnement abordable et efficace intégrant « Coaching », solutions pratiques et outils pertinents pour prioriser vos actions.

Pour un temps limité
seulement 495 \$ (+ taxes)

Inclus une consultation de 3 heures et un plan d'action (français ou anglais)

Réservez dès maintenant
514 703-6862
action@eurekacondo.com



**ANALYSEZ VOTRE SITUATION,
ÉTABLISSEZ VOS BESOINS
ET PASSEZ À L'ACTION
SANS TARDER!**



Eurêka Condo Inc - © Tous droits réservés 2020

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

NCV^{30ans}

*Les experts en nettoyage
de conduits de ventilation*

*Le meilleur savoir-faire;
les meilleurs experts!*

Marie-Claude Côté

Directrice administrative
et copropriétaire



Téléphone : 418 847-5556 p.102

Cellulaire : 418 953-0610

marieclaud@ventilation-ncv.com

Sans frais : 1 800 567-5557

ventilation-ncv.com



PCG CARMON

ÉVALUATEURS AGRÉÉS
CHARTERED APPRAISERS

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



RBQ-8109-4518-48

ENTREVUE AVEC UN SYNDICAT

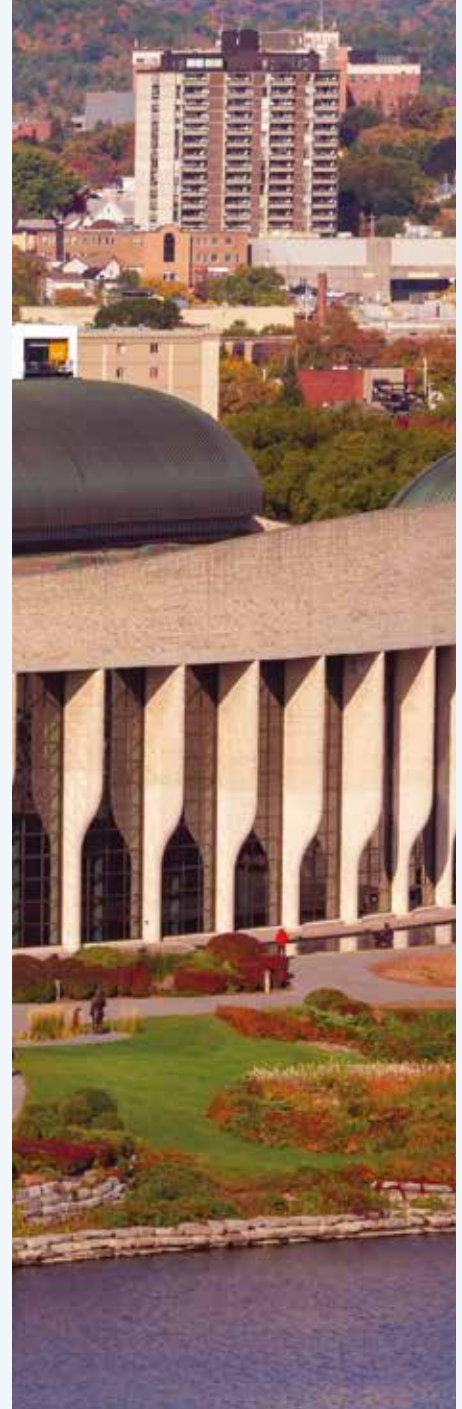
MICHEL MANCINI SECRÉTAIRE DU RGCQ RÉGION DE L'OUTAOUAIS

Chers lecteurs, vous trouverez, ci-dessous, le résumé d'une entrevue exclusive que m'a accordée le syndicat, ce digne représentant officiel des copropriétaires au Québec.

De tous les intervenants du milieu, c'est sûrement celui qu'on entend le moins sur la place publique. Saisissons cette occasion pour mieux le connaître.

Le 1^{er} janvier 1994, le législateur a octroyé aux copropriétés une personnalité juridique désignée par le nom de « syndicat », et jouissant de tous les attributs d'une personne morale de droit privé. Êtes-vous satisfait de ce nouveau statut juridique?

Tout à fait. À titre de personne morale, je jouis de tous les droits civils d'une personne physique. J'ai un nom, une adresse ainsi qu'un patrimoine. Je peux tenter des poursuites judiciaires, vendre ou acheter des biens en mon nom ou celui des copropriétaires. J'exerce mes pouvoirs par le biais de deux organes : le conseil d'administration (pour le volet exécutif) et l'assemblée des copropriétaires (pour le volet législatif).



IMMOPLEX.COM



EXPERTISE
SERVICE PERSONNALISÉ
PROFESSIONNALISME
DISPONIBILITÉ

Plus de 15 ans
f @gestion immoplex inc

Téléphone
1 855-619-6174

Télécopieur
450-619-7695

info@immoplex.com

Comme personne morale, vous déléguez une bonne part de vos devoirs et responsabilités à un conseil d'administration. Selon votre expérience, quelles sont les qualités et compétences que devrait posséder un administrateur afin de s'acquitter efficacement de ses tâches?

Le CA est mon organe exécutif. C'est lui qui, sur une base quotidienne, gère et administre ma copropriété. Fondamentalement, ce sont des personnes qui font preuve d'un grand « leadership », entretiennent d'excellentes relations interpersonnelles, prennent des décisions réfléchies et exercent un style de gestion transparent. Pour ma part, je m'attends à ce qu'un administrateur connaisse sur le bout de ses doigts toutes les dispositions d'une déclaration. C'est son principal outil de gestion.

L'article 1085 du Code civil du Québec vous permet de confier l'administration courante de la copropriété à un gérant. Selon vous, est-ce que l'embauche d'un gestionnaire externe est utile ou même souhaitable?

Gérer et administrer une copropriété requiert des connaissances dans des domaines variés : la comptabilité, l'entretien de bâtiments et le droit, pour ne citer que ces exemples. Si on ne retrouve pas ces compétences parmi les copropriétaires, l'administration sera déficiente. L'embauche d'un gestionnaire externe serait alors justifiée. Le conseil peut déléguer

toutes ses tâches administratives et de conciergerie, ou seulement une partie d'entre elles. Il s'agit, pour le CA, de bien identifier ses besoins et les ressources dont il dispose puis décider de la formule appropriée.

Il va sans dire que l'un des dossiers les plus chauds, en ce moment, est sans contredit les sinistres causés par les infiltrations et les fuites d'eau et l'attitude intransigeante des assureurs lors du processus de réclamation. Selon vous, comment pourrait-on régler cette problématique tout en maintenant de bonnes relations avec les assureurs?

Toute la question liée aux assurances est un sujet fort complexe. À mon avis, la cause principale de l'imbroglio actuel provient d'une interprétation biaisée de la loi par les assureurs, et d'un comportement parfois insouciant de certains assurés. Par conséquent, je suggère de former nos administrateurs et gestionnaires sur les amendements législatifs touchant les assurances. Cette formation leur permettra de négocier sur un pied d'égalité avec les agents, courtiers et experts en sinistre, mais aussi de sensibiliser les copropriétaires sur leurs obligations en matière de prévention des sinistres. Par ailleurs, il faut aussi continuer à dénoncer les pratiques douteuses de certains assureurs, et poursuivre nos pourparlers avec des organismes tels que le Bureau d'assurance du Canada et la Chambre de l'assurance de dommages.

Au Québec, les immeubles détenus en copropriété représentent 12 % des bâtiments résidentiels, soit environ 340 000 unités. Bien que ces chiffres démontrent un véritable engouement pour ce mode d'habitation, diriez-vous que la vie en copropriété convient à tous les types de personnalité?

À en juger par le comportement égocentriste de certains, manifestement pas. Rappelons que la copropriété est un mode d'habitation dans lequel les résidents vivent côte à côte, partagent des espaces communs, sont plus tolérants envers les autres et prennent leurs décisions par un vote démocratique. Si vous n'adhérez pas à ces valeurs, peut-être que ce style de vie communautaire n'est pas pour vous.

Au cours des dernières années, le législateur a introduit plusieurs projets de loi modifiant le chapitre du Code civil relatif à la copropriété. Que pensez-vous de ces changements?

Si l'on considère qu'environ 35 % des articles existants ont été amendés, et que 20 nouveaux ont été ajoutés, j'estime que ces changements réclamés depuis longtemps amélioreront grandement nos pratiques actuelles, sur les plans tant légal et administratif que financier et technique. D'ici là cependant, il y a un énorme travail de sensibilisation et de vulgarisation à faire auprès de la population et des intervenants du milieu.

CONFIANCE ET STABILITÉ DEPUIS 33 ANS!

Du Ménage bien Fait Avec le Sourire!

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

GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS

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

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



Selon des données fournies par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, l'âge moyen des bâtiments résidentiels détenus en copropriété est de 29 ans. Compte tenu de l'état de vétusté des immeubles, croyez-vous que notre parc immobilier est bien entretenu au Québec?

Bien que l'obligation de constituer un fonds de prévoyance pour les réparations majeures existe depuis longtemps, force est de constater que soit par ignorance, soit par négligence, une très grande portion de nos immeubles sont dans un état lamentable. Espérons que la nouvelle obligation d'effectuer une étude du fonds de prévoyance, jumelée à la confection d'un carnet d'entretien et à l'implantation d'un programme d'entretien préventif, contribuera à renverser cette situation précaire.



Fini les cauchemars de
dégâts d'eau

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

NOFLO, c'est:

- 1 Une valve préventive
- 2 Des détecteurs de mouvements et de fuite avec boutons d'urgence
- 3 Une application mobile simple



NOFLO^{MC}

*Prévenez les dégâts
d'eau à la source*



noflo.ca 579 372-1027



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



Conseil Administration

2 avis

★★★★★ il y a un mois

Aspects positifs : Ponctualité, Qualité,
Rapport qualité-prix, Réactivité

29 condos au 136 Thorncliffe à Rosemère. Instaltech
GL a fait un super travail professionnel, bien dirigé.
Les copropriétaires sont contents. Pas besoin de
chercher ailleurs, Fortement recommandé, vous ne
serez pas déçus



Audette Dionne
Les condos Thorncliffe

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

www.instaltech.ca





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

Daniel Delorme **450 680-1698**

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

www.odysseeaquatique.com

David Ménassé, Adm.A.
Président



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



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

RAYMONDJOYAL.CA

514 282.6669

1 855 338.4661

Info RGCCQ Outaouais


Par les temps qui courent, le marché immobilier est en pleine effervescence. Quels conseils donneriez-vous aux consommateurs désireux d'acquérir leur premier logement en copropriété?

Dans un marché traditionnel, sans les soubresauts actuels, le consommateur a essentiellement deux options : le neuf ou la revente. Chacune comporte son lot d'avantages et d'inconvénients. Si vous achetez du neuf, assurez-vous que vous faites affaire avec un promoteur réputé, solvable et expérimenté dans ce style d'habitation. Si vous optez pour un condo déjà habité, lisez la déclaration de copropriété, consultez le procès-verbal de la dernière assemblée générale de copropriétaires, et visitez les lieux. Ce qui importe, c'est de bien s'informer pour faire un choix éclairé.

Un moment charnière dans la phase de démarrage d'une nouvelle copropriété est, sans contredit, le transfert de l'administration du promoteur au syndicat. Selon votre expérience, comment se déroule habituellement cette passation des pouvoirs?

Rarement dans l'entente et l'harmonie, plus souvent de manière désordonnée, et la grande majorité se situant quelque part entre ces deux pôles. Il s'agit pourtant d'une étape cruciale dans le processus de gouvernance de la copropriété. Mais hélas, les protagonistes concernés, soit le promoteur et les copropriétaires, ne s'acquittent pas toujours de leurs obligations réciproques. À titre d'exemple, le promoteur doit consigner au registre toute une série de documents légaux et techniques. Quant aux copropriétaires, ils doivent suivre de près l'avancement des travaux et être prêts à prendre la relève.

En terminant, jetons un regard sur l'avenir. Quels sont les enjeux majeurs auxquels seront confrontés les syndicats au cours des prochaines années?

Instinctivement, je dirais... la mise en œuvre des divers projets de loi adoptés ces dernières années, le rétablissement du lien de confiance entre les assureurs et leurs assurés, la location à court terme, la réécriture de déclarations de copropriété obsolètes, le recours à la médiation ou à l'arbitrage dans le règlement des litiges, la tenue d'assemblées générales dans un mode hybride et, sur le plan humain, le vieillissement de la population. Et aussi, dans une moindre mesure, l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques, la réception sécuritaire des marchandises commandées en ligne, et les conséquences inattendues liées au télétravail. Tout un scénario, n'est-ce pas? 

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

EXPERTISE TECHNIQUE

- Certificat d'état d'immeuble
- Étude de fonds de prévoyance
- Carnet d'entretien
- Inspection des façades et parcs de stationnement
- Expertises d'enveloppe du bâtiment

OPTIMISATION DES COÛTS

- Inspection de toiture
- Plans et devis pour soumission
- Contrôle qualité et surveillance de travaux
- Gestion de projet clef en main



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

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

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

RETROUVEZ LA LISTE COMPLÈTE DES MEMBRES CORPORATIFS DU RGCQ SUR NOTRE SITE WEB

www.rgcq.org



En accédant à notre section fournisseurs vous pourrez

- Chercher un membre corporatif par catégorie de service
- Obtenir les coordonnées complètes
- Trouver des fournisseurs dans votre région

Rendez-vous au rgcq.org/membres-corporatifs-du-rgcq/
pour trouver un fournisseur

**+ DE 300 MEMBRES CORPORATIFS
POUR RÉPONDRE À TOUS VOS BESOINS**

L'AVOCAT QUI PLAIDE LE GROS BON SENS

Juriste engagé qui court plus vite que son ombre, l'avocat Michel Paradis a un penchant pour les bonnes causes.

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Son nom résonne depuis quelques décennies, déjà, dans l'enceinte du droit de la copropriété. Et pour les bonnes raisons. Portrait d'un personnage dont la pensée émane d'une réflexion profonde.

Apparu dans le giron du RGCQ il y a une dizaine d'années, après la disparition de l'Association des syndicats de copropriétaires du Québec (ASCQ) - dont il fut l'un des membres fondateurs - Michel Paradis a ensuite fondé le RGCQ région de Québec. Il y assume la présidence depuis les tout débuts, en 2010. Nicole Veillette est une de ses alliées indéfectibles, tandis que feu Gilles Savoie était à ses côtés jusqu'à son décès, il y a trois ans. On ne saurait oublier d'autres fidèles soldats issus de la défunte ASCQ. Parti de rien du tout, le chapitre de Québec compte (aujourd'hui) 11 bénévoles, 500 membres réguliers et 60 membres corporatifs.

TROIS DES PLUS GRANDS JURISTES

Le RGCQ compte, dans ses rangs, trois des juristes les plus en vue dans le domaine du droit de la copropriété, soit Michel Paradis, Yves Papineau et Yves Joli-Coeur. « Nous cumulons, chacun, une expérience (sur le terrain) qui s'échelonne sur plus ou moins

30 ans. Au Québec, peu d'avocats peuvent en dire autant dans ce champ de pratique. Cela dit, il faudra assurer la relève », lance Michel Paradis. Il fait notamment référence à l'avocate Julie Banville, responsable du département du droit de la copropriété au cabinet Therrien Couture Joli-Coeur, dont ils sont tous deux associés.

Cela dit, derrière l'image hollywoodienne des avocats flamboyants, qui détonnent au tribunal par des envolées lyriques, leur portrait est beaucoup plus modeste dans la vraie vie. En fait, on ne mesure pas les compétences d'un juriste au nombre de causes qu'il a gagnées. Quarante ans de carrière peuvent être anéantis par un seul dossier épineux. Un avocat doit, chaque jour, travailler à préserver sa réputation. Ce que la clientèle raconte sur lui contribue à façonner son image. Le défi est énorme en cette matière. Tous les détails comptent, par exemple le respect des délais, au regard du temps de réponse aux questions posées par un client, ainsi que la recherche de la vérité, rien que la vérité, pour bien défendre un dossier. Il arrive que des clients ne disent pas tout à leur avocat, voire cachent des éléments qui pourraient avoir une incidence lors d'un procès.



De son propre aveu, ce juriste a davantage l'impression d'être un sprinteur qu'un marathonien. En copropriété, les personnes sont nombreuses à requérir les services d'un conseiller juridique, raison pour laquelle consacrer tout son temps à un même client est pratiquement impossible. Il faut résoudre les problèmes rapidement pour ensuite passer aux suivants.

DÉMÉNAGER

Comment est-il perçu par sa clientèle? Comme un collègue administrateur investi d'un savoir sur le plan légal. Mais son attitude n'est pas celle d'une personne suffisante qui se place au-dessus des autres. Il se met plutôt dans la peau des administrateurs, donne des conseils avisés et propose les bonnes actions à prendre. Il a même déjà suggéré à certains copropriétaires de déménager. Plusieurs d'entre eux l'en ont remercié, car quitter la copropriété qu'ils habitaient aura été leur meilleure décision à vie.

La réputation des condos a été mise à mal au cours des dernières années. Pour Michel Paradis, cela ne fait aucun doute, que ce soit à Montréal, à Québec ou ailleurs. Question : est-ce que la vie en copropriété est toujours aussi attrayante? Ce concept d'habitation collective a encore la cote dans la métropole, mais à Québec, la situation est tout autre. Il faut dire que plusieurs acquéreurs ont été « déçus » dans cette région, et la nouvelle s'est vite propagée.

CONDOS LOUÉS

« À Québec, ceux qui vendent leur maison optent, de plus en plus, pour un condo loué haut de gamme. À l'inverse, plusieurs copropriétaires retournent dans une maison ou choisissent, eux aussi, l'option d'un appar-

L'avocat Michel Paradis est associé au cabinet Therrien Couture Joli-Coeur. Il est le seul avocat à avoir siégé, successivement, au sein du Groupe de travail sur la copropriété et le comité consultatif sur la copropriété. Créées en 2009 et en 2012, ces deux entités avaient comme objectif d'identifier les principaux problèmes vécus en copropriété divise, au Québec, afin d'y apporter les solutions adéquates. Michel Paradis est un des principaux artisans de l'adoption des projets de loi 141, 16 et 41, qui ont réformé l'assurance et plusieurs autres dispositions législatives liées à la copropriété divise. En 2002, il a reçu la Médaille du jubilé de la reine Elizabeth II pour ses engagements sociaux. Et il a été nommé *Best Lawyers in Canada* en 2011.

tement luxueux. Il n'y a plus grand monde qui achète un condo dans la Vieille Capitale », observe Michel Paradis, qui est originaire de Québec.

Cette cote à la baisse est le fait d'un constat navrant, à savoir les comportements improductifs en copropriété, plus particulièrement au sein des petits immeubles. Les relations y sont parfois tendues et difficiles entre les copropriétaires. Ce voisinage toxique dégénère bien souvent en conflits qui s'éternisent. « Les courriels interminables, les insultes et les engueulades minent la vie résidentielle

en collectivité. Ne plus pouvoir se parler, ne serait-ce que pour remplacer une ampoule dans une partie commune est désolant », nous dit Michel Paradis. En clair, chaque copropriété loge un « emmerdeur de service » qui sème parfois la zizanie, pourrait-on dire ironiquement. Mais heureusement, la majorité silencieuse est guidée par la raison.

RAISONNABLES OU MÉDIOCRES

Et que dire de la médiocrité triomphante en copropriété? À savoir celle qui consiste, notamment, à dénigrer les bons administra-



 **sanbec**
simplifie

Fournisseur officiel des professionnels de la maintenance

1 877 451 7467
www.sanbec.ca

PRODUITS | SOLUTIONS | SIMPLICITÉ

teurs qui dépenseraient trop. Agir comme des personnes responsables leur vaut des reproches formulés par plusieurs copropriétaires, qui sont favorables aux charges communes (frais de condo) dérisoires. « Je dirais que les médiocres sont plus éloquentes à faire valoir leur médiocrité, que les personnes raisonnables le sont pour justifier leur sagesse. En d'autres termes, les gens raisonnables savent qu'ils perdront leur temps à expliquer le gros bon sens aux médiocres », pense Michel Paradis.

PRÉSENCE ACCRUE

Somme toute, les avocats n'ont pas trop souffert du coronavirus. On pourrait même dire que leur rôle s'est apprécié à la hausse, en raison de cette pandémie. Les gens ont plus que jamais besoin d'information sur le plan légal. Sans oublier les assemblées de copropriétaires à distance (virtuelles) ou en mode hybride, auxquelles plusieurs juristes ont assisté, notamment en tant que présidents. La COVID-19 a eu plusieurs effets pervers, car bien des copropriétaires se retrouvent confinés chez eux à épier leurs voisins, si bien que les problèmes liés à la cohabitation se multiplient. En revanche, elle a favorisé le développement de technologies naguère peu utilisées.

Malgré les imperfections propres à la copropriété divise, l'adoption des projets de loi

141, 16 et 41 lui permettra une réinitialisation, jusqu'à un certain point, afin qu'elle puisse se ressaisir. Malgré les problèmes d'assurance vécus par plusieurs syndicats de copropriétaires, dont la gravité est croissante, on peut espérer des jours meilleurs.

« Il le faudra, car la copropriété est un patrimoine immobilier dominant. Non seulement au Québec, mais partout ailleurs dans le monde, où la folie furieuse pour la formule condo est désormais bien consommée », conclut Michel Paradis. ▣



Ecolo Synergy

Contactez nous
info@EcoloSynergy.com
 514-979-3528
EcoloSynergy.com

Augmentez l'efficacité de vos fenêtres sans les changer grâce à notre membrane unique!

Économie d'argent

Sauvez jusqu'à 40% des coûts associés à votre consommation énergétique en climatisation et chauffage.

Performance énergétique

Optimisez la performance de vos fenêtres en réduisant les pertes énergétiques causées par celles-ci.

Fiable et renommé

Nominé en tant que produit révolutionnaire de l'année dans ses débuts, Ecolo Synergy possède plus de 10 ans d'expérience.

Approuvé et certifié

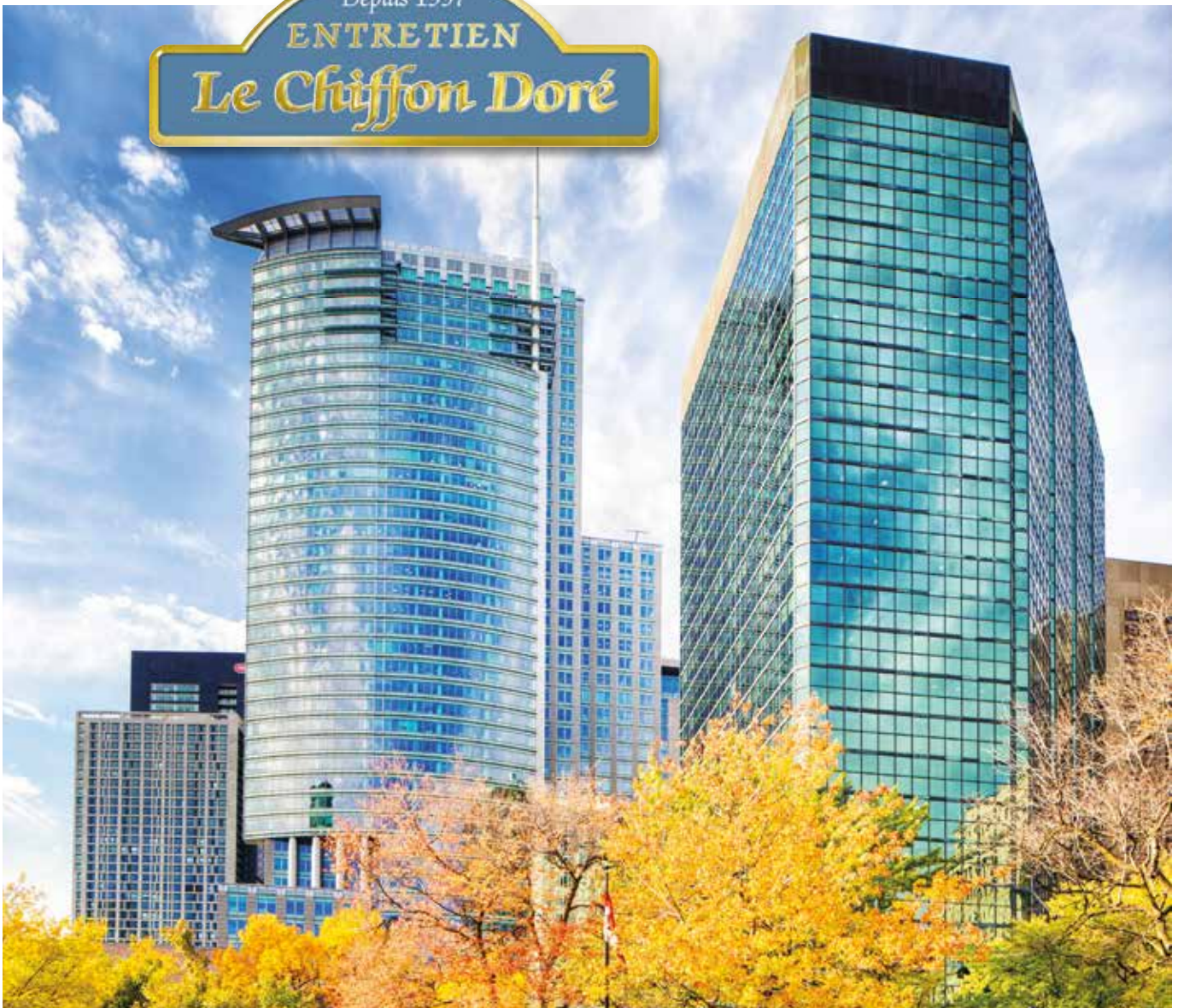
Certifiés par plusieurs organisations dont Santé Canada, nos produits sont conformes et sans danger pour votre santé.

M^e Michel Paradis est très actif dans le monde associatif. Son cabinet (Joli-Coeur Lacasse, devenu Therrien Couture Joli-Coeur en 2020) a créé la défunte Association des syndicats de copropriétaires du Québec, la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec, ainsi que le chapitre du RGCC région de Québec.

Une panoplie de clients satisfaits



Depuis 1997
ENTRETIEN
Le Chiffon Doré



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

Si vous avez des questions contactez nous!

514 325-0825

www.chiffondore.com | info@chiffondore.com

Syndicat des copropriétaires du Manoir I

LA DAME AUX 25 CHATS

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

La générosité est l'apanage des visionnaires. Tout syndicat de copropriétaires qui cultive cette valeur a une foulée d'avance sur les autres.



Plus particulièrement à l'égard de ses aînés. Claude Jabbour, président du conseil d'administration du Syndicat des copropriétaires du Manoir I, une copropriété située dans l'arrondissement Saint-Laurent (Montréal), a mis en application une vertu qui n'est pas donnée à tout le monde. Pendant plusieurs mois, lui et deux autres personnes ont fait les courses et l'épicerie pour des gens âgés vivant dans l'immeuble. Ils voulaient ainsi pallier certains inconvénients liés à la COVID-19.

Cette initiative quasi héroïque n'a fait qu'accroître la perception favorable des copropriétaires sur cet administrateur, qui a agi à titre personnel pour aider des gens seuls, célibataires ou veufs, mais en revanche autonomes. Le message est clair dans cette copropriété : ici, on s'occupe de nos aînés. Pour un acquéreur, quel que soit son âge, il s'agit d'une donnée non négligeable.

1977 : EN PLEIN BOOM DU CONDO

L'immeuble, qui compte 206 unités résidentielles réparties sur 14 étages, est occupé par 40 % d'octogénaires et de nonagénaires. Cette copropriété a été construite en 1977, mais plusieurs premiers acheteurs sont encore là. C'était le début du boom des condos à l'époque. Certains propriétaires de maisons troquaient leur propriété pour un appartement détenu en copropriété divisée. « Ceux qui sont partis en CHSLD regrettent de ne pas être restés. Ils se souviennent à quel point ils étaient bien au Manoir I », rapporte Claude Jabbour.

La COVID-19 a imposé son lot de restrictions. Dans ce contexte, plusieurs aînés n'osaient plus sortir parce qu'ils avaient peur d'être contaminés, et d'en mourir. Claude Jabbour a donc mis sur pied une équipe constituée de trois personnes pour agir. Elles ont ensuite cogné à la porte des aînés pour proposer d'aller faire leurs courses, incluant l'épicerie. Parmi eux se trouvaient quelques copropriétaires dans la cinquantaine et la soixantaine, mais dont l'état de santé limitait les déplacements.

INUSITÉ

Cela dit, au début, les copropriétaires approchés se sont montrés craintifs, car les aînés ont une peur naturelle des étrangers. La surprise était totale et inusitée, laissant place à la suspicion et à la perplexité. De nos jours, les gens ont tendance à se méfier des autres. Et pour cause, puisqu'ils doivent parfois composer avec des comportements agressifs, voire hostiles. Donner de l'amour sans rien attendre en retour n'est plus monnaie courante.

Après avoir essayé plusieurs refus à la première tentative, les choses se sont améliorées petit à petit. Certains aînés ont fini par dire oui, après avoir vu leurs semblables bénéficier d'un soutien réel. Les gens se sont parlé et le vent a tourné. « Ça a pris deux semaines avant que tout le monde soit en confiance », confirme Claude Jabbour. Au début, certains aînés croyaient devoir payer pour ce service, ce qui n'était pas le cas. Au total, 45 personnes se sont vu offrir une assistance inespérée.



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

HUMANISME LA DAME AUX 25 CHATS

D'autres ont décliné la proposition, car elles pouvaient compter sur l'aide offerte par des proches.

LISTE D'ÉPICERIE

Ces trois bénévoles allaient faire les courses ensemble, par exemple à la pharmacie ou au supermarché. « Nous nous partageons les tâches. Mais comprendre le contenu des listes d'épicerie n'était pas toujours évident. À titre d'exemple, certains voulaient un pain à six grains, d'autres à huit grains. Un jour, une dame m'a remis une liste des erreurs que j'avais commises la fois précédente », raconte Claude Jabbour, sur un ton amusé. Tous les produits étaient ensuite placés dans une camionnette et livrés à leur destinataire. Les aînés participants avaient préalablement fourni un sac identifié à leur nom.

Mais faire les courses et l'épicerie pour autant de personnes doit être prenant? Pas tant que ça, car en règle générale, les personnes âgées mangent moins. Les victuailles dont elles ont besoin se résument à quelques articles, par exemple du pain, du fromage, du lait et de la confiture. Plusieurs d'entre eux consomment aussi des fruits, des légumes et des conserves. Le fait d'y aller deux fois par semaine a permis d'éviter les surcharges de travail.

DES AÎNÉS RECONNAISSANTS

Ces aînés ont adoré l'expérience. Au point d'offrir des cadeaux à leurs bons samaritains, notamment des bouteilles de vin et des certificats cadeaux. « Nous les avons toujours refusés, car ce n'était pas l'objectif », souligne Claude Jabbour, qui estime leur être redevable. S'occuper d'eux et les aider (autant que faire se peut) est la moindre des choses. « Ces gens méritent d'être aimés, considérés et respectés. D'autant plus que donner généreusement rapporte tellement en retour », ajoute-t-il.

Faire les courses pour ces aînés n'est qu'un exemple, parmi d'autres, des mesures instaurées



dans cette copropriété pour leur faciliter la vie. L'immeuble est sécuritaire et représente un modèle d'hygiène. En outre, les administrateurs ont adopté une politique axée sur le respect, mais aussi la collaboration. Tous les occupants en récoltent les bienfaits, qu'ils fassent partie du troisième âge ou non.

Par ailleurs, on y a mis en place un programme d'entraînement physique et de danse sociale destiné aux personnes âgées. Mais ces activités ont été mises sur pause, en raison de la COVID-19. En février 2020, Claude Jabbour a même organisé (pour la Saint-Valentin) un cocktail auquel tous les occupants de l'immeuble ont été conviés. Cela crée un esprit communautaire et familial.

PERTE D'AUTONOMIE

La partie moins drôle concerne les aînés en perte d'autonomie. Dans un cas récent, les administrateurs du Manoir I ont dû s'occuper d'une aînée devenue inapte à prendre soin d'elle-même. L'intervention d'une travailleuse sociale fut nécessaire. La copropriétaire en question était affligée par la maladie d'Alzheimer. Les administrateurs se sont aperçus qu'elle gardait 25 chats. Cette dame les recueillait dans la rue, mais oubliait les autres qu'elle avait déjà.

La gestion des problèmes personnels d'un copropriétaire ne saurait être assumée par un conseil d'administration, en l'occurrence ceux des aînés. Néanmoins, certains gestes posés contribuent à leur apaisement. Des choses toutes simples peuvent être faites, de sorte qu'au final, ces personnes plus vulnérables ressentent la quiétude. Après tout, les aînés en copropriété ont les mêmes droits que les autres. □

MEMBRES DU RGCQ

JUSQU'À 120 \$* DE RABAIS

En tant que membre du RGCQ, 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.



Choisir HydroSolution, c'est :

- ✓ Avoir accès à une équipe d'experts « Service Condo » qui est 100 % dédiée au marché de la copropriété.
- ✓ Être accompagné à chaque étape : de la soumission jusqu'à l'installation. En plus d'avoir un service après-vente personnalisé et une assistance en tout temps.
- ✓ Réduire les risques de dégâts d'eau.
- ✓ N'avoir aucun coût d'entretien ou de réparation.



Évitez les dégâts d'eau!

Renseignez-vous sur notre système de détection de fuite d'eau Akwa.

CONTACTEZ-NOUS !

1 877 326-0606, poste 4228
HYDROSOLUTION.COM

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

**Hydro
Solution**

On fait tout le travail

Harmonie architecturale en copropriété

Agencement judicieux et imagination fertile

L'harmonie architecturale
est une donnée importante en copropriété.

PAR ANDRÉ BOURASSA

ARCHITECTE À LA RETRAITE ET MEMBRE DU CA DU RGCQ
RÉGION DE MONTRÉAL

À plus forte raison s'il s'agit d'un complexe résidentiel construit par phases, où tous les immeubles sont bien souvent identiques. Il en va du respect propre à un concept d'ensemble, mais aussi de la destination de l'immeuble, dont les paramètres se trouvent dans la déclaration de copropriété (acte constitutif). La règle s'applique à tous les copropriétaires, afin que l'apparence d'un bâtiment puisse préserver une certaine sobriété et neutralité.

Plusieurs copropriétés interdisent, aux copropriétaires, d'engager des travaux dans les parties communes ou les parties communes à usage restreint, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur d'un immeuble, par exemple sur les balcons et les terrasses. On y proscrit également la pose d'antennes paraboliques. Pourtant, j'en ai vu plusieurs devenues hors service, mais qui restent accrochées sur un balcon ou le toit d'un immeuble, polluant ainsi l'environnement visuel immédiat.

RECOURS EN INJONCTION

Selon l'avocat émérite Yves Joli-Coeur, un copropriétaire qui ne respecterait pas cette interdiction de travaux devrait être sommé d'arrêter tous travaux affectant les parties communes. S'il n'obtempère pas, un recours en injonction demeure une option envisageable, afin d'asseoir l'autorité du conseil d'administration.

Cela dit, faire respecter l'harmonie architecturale n'est pas une habitude ancrée partout. Les syndicats qui négligent cet aspect risquent, éventuellement, de vivre dans une copropriété aux allures bigarrées. Ce faisant, les personnes fautives briseront son équilibre sur le plan esthétique, ce qui pourrait faire déprécier sa valeur marchande.

Autre volet en lien avec le sujet dont je parle dans cette chronique d'opinion : les travaux réalisés sur les murs extérieurs d'un bâtiment. À ce sujet, une fiche pratique (*Façades en copropriété*) mise en ligne sur le portail Condolegal.com précise ce qui suit : « Les façades d'un immeuble ne font pas qu'assurer son étanchéité, elles ont aussi une identité et sont vectrices d'un style. Il est donc capital de veiller à leur intégrité structurale, architecturale et patrimoniale, advenant que des travaux doivent y être réalisés pour les faire réparer ou remplacer. Plus spécifiquement les façades principales d'un bâtiment, dont l'histoire et l'intégrité conceptuelle passent par des interventions méticuleusement orchestrées. Que ce soit sur un immeuble unique, une copropriété par phases ou des maisons en rangée. Cela est d'autant plus vrai en copropriété, où l'intention de l'architecte concepteur doit être respectée. »

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

En d'autres mots, toute réparation de façades doit, autant que faire se peut, prioriser la pensée initiale du concepteur sur le plan architectural. À la condition que la conception d'origine rende de bons services en matière de

fonctionnalité, d'harmonie et de durabilité, autrement il faudra la corriger. Cette règle touche l'ensemble des éléments qui la constituent, par exemple les portes, les fenêtres et les balcons. Mais appliquer ces préceptes peut être plus facile à dire qu'à faire, surtout si un CA ne veut pas se donner la peine d'en tenir compte. Ses membres sont formés d'êtres humains. Leur sensibilité est variable. Et la diversité culturelle s'ajoute à l'équation.

pmt roy

Faites confiance à notre experte en assurance
syndicats de copropriété, soucieuse de vous
conseiller et de vous servir au-delà des
standards de l'industrie.



Annie Gosselin

Courtier en assurance de dommages des entreprises

1 866 972-5567 poste 35109 | pmtroy.com

Cela dit, respecter l'harmonie architecturale est une chose, mais gérer un immeuble dont l'apparence est démodée en est une autre. Cette question est complexe pour tout architecte consciencieux. Sans son intervention

judicieuse et réfléchie, les bâtiments concernés pourraient se faire littéralement « massacrer » visuellement parlant. Pour éviter ce scénario du pire, les personnes concernées doivent avoir une « culture architecturale ». Il faut se

rappeler qu'au final, le design d'un bâtiment doit être empreint d'harmonie. Celle d'il y a 20 ans n'a plus nécessairement la cote.

Récemment, dans certains immeubles datant des années 1970 pauvrement isolés, l'intervention consistait à démanteler des revêtements en brique, et à réisoler la partie extérieure des murs, pour ensuite procéder à la pose d'un parement plus léger et plus mince. Dans ces cas précis, nous avons corrigé une isolation jadis déficiente, tout en trouvant le compromis respectueux d'une certaine signature d'origine.

COHÉRENTS DANS LEURS DIFFÉRENCES

En somme, il y aura toujours des copropriétaires qui verront les choses différemment, mais dans un monde idéal, tous devraient adhérer à une globalité cohérente. L'harmonie architecturale ne signifie pas, nécessairement, d'avoir des façades identiques, ainsi que des portes et des balcons faits d'un même matériau affichant les mêmes couleurs.

Les matériaux ou les modèles d'avant qui n'existent plus constituent l'un des obstacles à cette harmonie. La mode change en un quart de siècle. Le meilleur exemple que je pourrais donner, à ce sujet, touche les garde-corps. Si un modèle a disparu 30 ans plus tard, on peut le reproduire, mais à quel prix? Les composantes en terrazzo datant des années 1970, à Montréal, s'inscrivent dans la même problématique liée au temps qui passe.

En conclusion, l'harmonie architecturale est un incontournable, car elle s'inscrit dans l'identité d'un immeuble détenu en copropriété divisée. La négligence crée une ambiance générale qui n'échappe pas aux acheteurs, bien que ces derniers ne puissent pas mettre le doigt sur ce qui cloche. Tout est dans le ressenti. Il faut donc garder en tête cette notion d'harmonie, et exprimer les mille et une possibilités propres à la logique et à la créativité. ▣



Contactez nous
info@EcoloSynergy.com
514-979-3528
EcoloSynergy.com



Réduisez le risque d'accidents associés aux chutes.

Le revêtement antidérapant et antibactérien de qualité supérieure d'EcoloSynergy permet une sécurité des lieux et un environnement sanitaire peu importe le type de surface.

Nous avons 2 produits, le premier est parfait pour les endroits où l'on marche pieds nus tels que les salles de bain, douches privées et publiques.

Le second est parfait pour les sols de cuisine, les escaliers et autres surfaces glissantes. Tous 2 sont certifiés selon les meilleurs grades d'antidérapants sur le marché.



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



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

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



Alors pourquoi se compliquer la vie?

www.otonomsolution.com

+1 855-686-6661

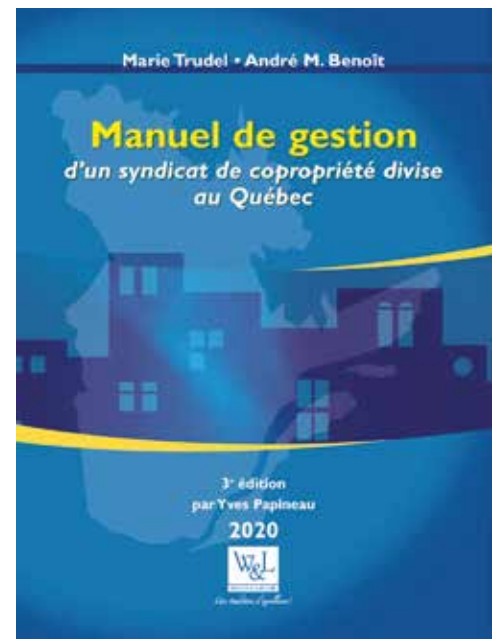
LJT AVOCATS

DEPUIS 40 ANS,
LJT AVOCATS ACCOMPAGNE LES ENTREPRENEURS
DANS LEURS PROJETS D'AFFAIRES

NOUVEAUTÉ

Sortie de la 3^e édition du
**Manuel de gestion d'un syndicat de
copropriété divisé au Québec**
rédigé par M^e Yves Papineau,
avocat en droit de la copropriété
chez LJT Avocats

DISPONIBLE DÈS MAINTENANT
AUX ÉDITIONS WILSON & LAFLEUR



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

514 842.8891
www.ljt.ca



Assemblées de copropriétaires

L'art de convoquer une assemblée valide

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Les assemblées de copropriétaires non assistées par un juriste pourraient mal se dérouler, advenant une mauvaise planification et le non-respect des procédures y afférant.

Elles comptent plusieurs aspects légaux, qui pourraient requérir la présence d'un avocat en droit de la copropriété, à plus forte raison s'il s'agit d'un syndicat autogéré. S'il n'est pas obligatoire d'en avoir un, ses interventions pourraient être fort pertinentes, à plus forte raison si une copropriété ne connaît pas les lois encadrant ce concept d'habitation résidentielle.

« Les assemblées délibérantes comportent plusieurs règles de droit. Pour être cohérent et respectueux du cadre législatif, il faut être au parfum du contenu de la déclaration de copropriété, mais aussi savoir qualifier les majorités requises pour voter telle ou telle résolution », nous dit l'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur.

CONTESTATION JUDICIAIRE

Par ailleurs, les syndicats qui appréhendent le tumulte, pendant une assemblée, seraient avisés de recourir aux services d'un avocat, ne serait-ce que pour calmer les ardeurs, imposer le respect et maintenir l'ordre. Sa présence sera d'autant plus justifiée, advenant une contestation judiciaire.

Ce juriste pourra, en tant que président d'assemblée, arbitrer des points prévus à l'ordre du jour. Cela serait le cas, par exemple, si un copropriétaire souhaite faire modifier la déclaration de copropriété. « L'acte d'amendement devra être bien formulé, autrement il pourrait faire l'objet d'un éventuel débat judiciaire », prévient Yves Joli-Coeur.

CONVOCAISON APPROPRIÉE

Une assemblée de copropriétaires commence par un avis de convocation en bonne et due forme. L'article 1087 du *Code civil du Québec* stipule que « L'avis de convocation de l'assemblée annuelle des copropriétaires doit être accompagné, en plus du bilan, de l'état des résultats de l'exercice écoulé, de l'état des dettes et créances, du budget prévisionnel, de tout projet de modification à la déclaration de copropriété et d'une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés. »

Un syndicat qui n'envoie pas tous ces documents risque d'être dans l'embarras. « Il pourrait y avoir une demande d'annulation des votes, voire de l'assemblée, par une personne s'estimant lésée de ne pas avoir reçu toutes les informations auxquelles elle a droit », précise pour sa part l'avocat émérite Yves Papineau.

Les administrateurs qui commettent cette erreur ne sont pas des exceptions à la règle. En pareille situation, si aucune demande d'annulation de l'assemblée n'est formulée, elle pourrait néanmoins être chaotique, car les copropriétaires présents n'auront pas en main les renseignements dont ils ont besoin. Fonctionner à tâtons n'est pas le scénario idéal. Cette situation se produit beaucoup plus fréquemment au sein des petites copropriétés, qui comptent de 2 à 10 portes.

Le juriste présent lors d'une assemblée de copropriétaires doit avoir développé une expertise en droit de la copropriété.

à la légère le règlement de l'immeuble. En revanche, l'application rigoureuse des procédures dans une copropriété sera beaucoup plus dissuasive, ce qui devrait permettre une plus grande discipline au sein d'une collectivité de copropriétaires. □

MAUVAISES MAJORITÉS

Côté prise de votes, la plus grave lacune a trait aux mauvaises majorités. À titre d'exemple, un copropriétaire qui acquiert une case de stationnement, mais dont le vote n'a pas été pris correctement, pourrait éventuellement en subir les contrecoups. « Dans ce cas précis, l'erreur est habituellement découverte lors d'une transaction impliquant le condo associé à cette case. Les parties impliquées dans la vente se buteront au notaire, ce qui risque d'en retarder la conclusion », fait savoir Yves Papineau.

Au final, les assemblées tenues à la « bonne franquette » enverront un mauvais message. À tout le moins, elles ne donneront pas le bon exemple, et risquent d'entraîner des comportements désinvoltes par certains copropriétaires, qui prendront également

RÉFÉRENCE

Le livre intitulé **Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires**, 3^e édition, sera disponible à la librairie **Wilson & Lafleur** (wilsonlafleur.com) en juin 2021.



Loi 16 – Pour toutes les copropriétés au Québec



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

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



spa@stpierreassociés.com
514-596-1992
www.stpierreassociés.com

NIVOEX

Expert en bâtiment et de la copropriété

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



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

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



gda
QUÉBEC
MONTRÉAL

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

Québec | 418 650-1459

Montréal | 514 349-0010

info@gdaec.ca
www.gdaec.ca



4587, rue des Fleurs,
Terrebonne, Qc
J6V 1T1

450 588-7278
1 844 485-9127

info@3lprotectionincendie.com
3lprotectionincendie.com

**ALARME INCENDIE - EXTINCTEURS
GICLEURS - ÉCLAIRAGE D'URGENCE**

Pénurie d'administrateurs en vue

La pénurie d'administrateurs de copropriété n'est plus une rumeur, mais une tendance lourde au Québec.

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Cette situation peut avoir des conséquences très sérieuses, car un syndicat de copropriétaires sans gouvernail risque de partir à la dérive, avec toutes les conséquences qui pourraient en découler.

L'un des scénarios du pire, en copropriété, se produit lorsque les membres d'un CA ne se représentent pas, et que personne d'autre ne veut assurer la relève. Il ne faut donc jamais tenir pour acquis que des administrateurs voudront reconduire leur mandat, ou que d'autres personnes les remplaceront. Élus ou réélus par l'assemblée des copropriétaires, chaque année, les candidats ne se bousculent pas au portillon. Bien souvent, ils sont portés au pouvoir sans opposition, et doivent ensuite assumer d'énormes responsabilités.

INGRATITUDE

La charge d'administrateur est ingrate la plupart du temps. Les copropriétaires ne leur apportent aucun soutien, et il s'en trouve un certain nombre pour critiquer leurs décisions. Et lorsqu'il faut dépenser pour pallier un déficit d'entretien, certains esprits s'excitent et montent aux barricades, si bien que la partie n'est pas toujours gagnée d'avance.

« L'absence d'administrateurs en copropriété n'est pas une fiction, elle est bien réelle et prend des proportions endémiques », confirme l'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur, qui précise que pour résoudre ce problème, certains syndicats songent à confier l'administration de leur copropriété à un gestionnaire. Mais s'il n'y a pas d'administrateurs, une copropriété ne pourra pas requérir ses services, car un gestionnaire ne prend pas les décisions à leur place.

Après avoir convaincu des candidats d'occuper les postes d'administrateurs laissés vacants, un syndicat pourra ensuite mandater un gestionnaire de copropriété. Ils lui confieront certaines tâches administratives, ou même un mandat complet, ce qui réduira considérablement leurs charges de travail. Une firme de gestion peut notamment gérer les demandes formulées par des copropriétaires, dont les appels d'urgence, la perception des charges communes (frais de condo), la gestion d'un sinistre et la prise en charge des travaux à faire dans l'immeuble, pour ne citer que ces exemples. Cela dit, un gestionnaire est le mandataire d'un syndicat et agit comme son conseiller. Par conséquent, il doit être encadré et supervisé par le CA.



L'article 1086.4

du *Code civil du Québec* stipule ce qui suit :

« Le tribunal peut, si les circonstances le justifient, remplacer le conseil d'administration par un administrateur provisoire et déterminer les conditions et modalités de son administration. »

Cet article a été introduit dans le *Code civil du Québec* en décembre 2019, par l'entremise du projet de loi 16.

Source : Condolegal.com

S'ADRESSER AU TRIBUNAL

S'il est impossible d'élire un nouveau CA lors d'une assemblée, un copropriétaire peut s'adresser au tribunal, à ses frais, afin qu'un administrateur soit nommé. Il aura les mêmes pouvoirs que ceux élus en assemblée. Ce faisant, une collectivité de copropriétaires se le verra imposer, si bien qu'elle ne contrôlera plus entièrement sa destinée.

Et attention, la personne choisie n'assumera pas ses fonctions bénévolement, comme le font la plupart des administrateurs de copropriété. Le syndicat devra payer ses honoraires. « La facture risque d'être salée, raison pour laquelle lors d'assemblées auxquelles j'assiste, en tant que président, j'en informe les copropriétaires au besoin. Habituellement, l'effet est immédiat et des candidats se sacrifient pour la cause », précise pour sa part l'avocat émérite Yves Papineau, également membre du CA du RGCQ Montréal.

CONSÉQUENCES CRITIQUES

Il existe de petites copropriétés comprenant deux ou trois portes sans administrateurs. Pour plusieurs d'entre elles, cette situation dure depuis des années. Les conséquences d'un tel scénario sont critiques, car, à titre d'exemple, les charges communes sont inexistantes, si bien que ces copropriétés n'ont aucune structure financière conforme à la loi.

Par ailleurs, les assemblées de copropriétaires et les réunions du CA y sont également absentes. Les propriétaires d'unités prennent parfois des initiatives individuelles. En outre, ils partagent certaines dépenses, sans s'inquiéter d'être en règle ou non sur le plan législatif. Pour tout dire, ces immeubles sont vulnérables. Et en cas d'urgence (ex. : un dégât d'eau ou un incendie), la situation pourrait être critique.

L'absence d'administrateurs en copropriété est inconcevable, car leur rôle est primordial, ne serait-ce que pour protéger le patrimoine bâti des copropriétaires, qui ont acquis un appartement pour avoir la paix et la tranquillité d'esprit. □

La loi a prévu deux organes décisionnels

en copropriété : l'assemblée des copropriétaires et le conseil d'administration. Si l'assemblée ne parvient pas à élire d'administrateurs, parce que personne ne se propose pour assumer cette charge, elle pourrait nommer des personnes qui ne sont pas copropriétaires dans l'immeuble, à moins que la déclaration de copropriété l'interdise. Il reste qu'un syndicat n'a pas le choix d'élire des administrateurs, car la loi l'y oblige. S'il n'y en a pas, un copropriétaire pourra s'adresser au tribunal pour faire nommer un administrateur provisoire. Ce dernier établira les conditions propres à leur charge. Pour pallier l'absence d'administrateurs, un syndicat ne pourrait pas confier ce mandat en « sous-traitance ». Il faut maintenir en place un conseil d'administration, qui a des pouvoirs à exercer et des devoirs à assumer.



INGÉNIERIE DES STRUCTURES - GÉNIE CIVIL

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

514 248.2680 COSIGMA.CA
1117, Ste-Catherine O. # 502, Montréal, QC, Canada H3B 1H9



SoluBéton
Imperméabilisation - Réparation - Injection
Solutions d'étanchéité pour béton!

514.504.1132
info@solubeton.com
www.solubeton.com
R.B.Q. 5643-1299-01

- Réparation de membranes de stationnement
- Injection de fissures polyuréthane et époxy
- Réparation de béton
- Membranes d'étanchéité
- Drains français

AUTOPSIE D'UN SINISTRE

Être victime d'un incendie
ou d'un dégât d'eau majeur
est difficile à concevoir.

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Notre déni, en cette matière, nous pousse parfois à croire qu'un tel scénario n'arrive qu'aux autres. Mais si le hasard choisissait votre numéro, seriez-vous prêt à y faire face? Dans cet article, *Condolaison* fait l'autopsie d'un sinistre. Sa gestion ne se résume pas seulement à téléphoner à son assureur, afin qu'il prenne les choses en main. Tout syndicat de copropriétaires devra participer aux étapes inhérentes à la remise en état de l'immeuble. Il pourrait aussi faire face à des impondérables.

L'émission *La Facture* a récemment diffusé un reportage relatant les misères d'une copropriété comprenant 16 portes, dont les copropriétaires n'avaient toujours pas regagné leur appartement, deux ans après avoir été victimes d'un incendie. Intitulé « Des assurés à la rue depuis deux ans », ce reportage raconte, notamment, les méandres d'un dossier interminable. Il relate, en outre, une première offre de règlement (proposée par l'assureur) bien en deçà du montant requis, afin de reconstruire les portions endommagées du bâtiment.

25 000 \$ PUISÉS DANS LEURS POCHEs

Heureusement, après plusieurs tractations entre le syndicat et l'assureur, ce dernier a finalement rehaussé substantiellement les indemnités à verser. Qu'à cela ne tienne, les copropriétaires concernés estiment qu'ils devront puiser de 15 000 \$ à 25 000 \$ dans leurs poches, car « leurs polices d'assurance personnelle ne paient plus leurs frais de subsistances », indique *La Facture*. Selon ce que laisse entendre le reportage, ce syndicat croyait être entre bonnes mains avec son assureur, mais il a plutôt dû se dépatouiller lui-même, à bien des égards, pour que les choses aboutissent. De son côté, l'assureur a expliqué « que les derniers mois ont été marqués par des délais inhabituels et des hausses de coûts à cause de la pandémie ».

« Je peine à comprendre de telles incongruités dans cette industrie », nous a dit un expert en sinistre à la retraite. Il faut comprendre que certains experts en sinistre souffrent d'un déficit de connaissances, si bien que certains dossiers sont mal gérés. L'homme a été appelé très souvent à intervenir dans des situations critiques, lorsque la relation entre l'assuré et l'assureur était conflictuelle.

DROIT À UNE INDEMNISATION

Tout individu ou personne morale qui a souscrit une assurance a droit à une indemnisation, à la suite d'un sinistre, sans égard à la manière dont il est survenu. À l'exception des sinistres provoqués intentionnellement, et à la condition d'être couvert pour l'événement qui s'est produit. L'expert en sinistre doit donc faire cheminer le dossier avec diligence. Pour y parvenir, il lui faut tout d'abord planifier une rencontre d'information, en vue d'indiquer, au syndicat concerné, les différentes étapes qui conduiront à un règlement et à la reconstruction de son immeuble. Cet acteur clé a le devoir d'éviter tout retard indu qui

ralentirait le processus. Parallèlement à cela, il devra faire identifier l'origine du sinistre. Cela lui permettra d'établir s'il y a matière à recours en subrogation contre un tiers.

Prenons l'exemple du feu qui a sévi au Faubourg Boisbriand, en 2008, créant des dommages évalués entre 15 et 20 millions de dollars. L'expert en sinistre qui est intervenu dans ce dossier a mené une enquête, après quoi, il a été établi que cet incendie fut provoqué accidentellement par un entrepreneur. L'un des assureurs impliqués au dossier - qui couvrait les syndicats affligés - les a indemnisés. Il s'est ensuite tourné vers la compagnie d'assurance de l'entrepreneur, afin d'être remboursé.

Lors d'un dégât d'eau, le séchage des matériaux mouillés doit se faire dans les 48 heures suivant l'événement, autrement les dommages seront plus coûteux à réparer. L'intervention d'une firme spécialisée en ce domaine s'avère primordiale. Il faudrait aussi procéder aux travaux de dégarnissage appropriés.



PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU

WATER PROTEC

LA SOLUTION AVANTAGEUSE

Dès qu'un capteur détecte une fuite, la valve intelligente ferme l'eau dans toute la résidence

- Fermeture de la valve d'eau à distance
- Plateforme web complète
- Notifications en temps réel
- Installation certifiée adaptée à vos besoins

Valve garantie 5 ans

Information
1 866 724-8071
water-protec.com

QUI PAIE QUOI?

Au moment d'évaluer le coût des dommages, l'assureur ou l'expert en sinistre fera le tri. Toutes les indemnités seront payables par la compagnie d'assurance du syndicat, à l'exception des améliorations apportées aux parties privatives, qui devront être assumée par l'assureur des copropriétaires. L'unité de référence (description de la partie privative) servira d'outil pour clarifier les choses en cette matière. Ce document illustre de quoi étaient constituées les unités d'origine offertes par le promoteur. Ainsi, on pourra voir, par exemple, si un comptoir de cuisine a été remplacé par un autre plus haut de gamme. *Idem* en ce qui a trait aux douches, aux baignoires ou aux planchers. Quoi qu'il en soit, un seul entrepreneur devrait être mandaté pour procéder aux travaux de réparation. Ainsi, advenant un problème ou une déficience, lui seul devra en répondre. Une fois les dommages réparés ou l'immeuble reconstruit, les travaux sont généralement garantis, en vertu des termes du *Code civil du Québec*.

Rebâtir une copropriété, c'est bien beau, mais pendant ce temps, plusieurs occupants, voire tout le monde, doivent être relogés. « Bien des copropriétaires sont insuffisamment couverts pour leurs frais de subsistance », nous dit l'expert en sinistre à la retraite précité. Il faudrait idéalement prévoir une meilleure couverture pour frais de subsistance, car le relogement pourrait se prolonger au-delà des échéanciers fixés.

APPARTEMENT NON MEUBLÉ

Par ailleurs, s'il faut se reloger temporairement, mieux vaut louer un appartement non meublé, ce qui réduira considérablement le prix du loyer. Le scénario idéal consiste à obtenir l'indemnité totale réservée aux biens meubles. L'assuré pourra ainsi louer un logement et acheter ses propres meubles, qu'il déménagera ensuite dans son condo, une fois que celui-ci sera de nouveau habitable. Les experts en sinistre, tout autant que les compagnies d'assurance, devraient expliquer ce principe aux personnes sinistrées.

**On change
le monde
un syndicat
à la fois**

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

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

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

Rapports explicatifs envoyés aux administrateurs
lors des déplacements de nos gestionnaires

Communications constantes
avec les copropriétaires et les administrateurs

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

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

**Stratégis**

EN CAS DE PERTES IMPORTANTES

liées à un sinistre, tout syndicat de copropriétaires doit nommer un fiduciaire pour gérer les indemnités versées par l'assureur, en vertu de l'article 1075 du *Code civil du Québec*. Celui-ci stipule que : « L'indemnité due au syndicat à la suite d'une perte importante est, malgré l'article 2494, versée au fiduciaire nommé dans l'acte constitutif de copropriété ou, à défaut, à un fiduciaire que le syndicat doit alors désigner sans délai. » Son rôle consiste à déposer les indemnités versées par l'assureur dans un compte en fidéicommiss, et à payer l'entrepreneur mandaté pour réparer les dommages (voire reconstruire l'immeuble), au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Le rôle du fiduciaire est crucial : pendant toute la reconstruction, il devra, entre autres, s'assurer qu'aucun avis d'hypothèque légale n'a été inscrit contre l'entrepreneur. Cela risque de se produire si ce dernier ne paie pas tous ses sous-traitants. En pareilles circonstances, l'entrepreneur ne recevrait plus d'honoraires. Au final, 10 % du montant total à payer devrait être retenu, au cas où d'autres surprises surviendraient, par exemple une faillite par le constructeur avant la fin des travaux. Ne pas s'adjoindre les services d'un fiduciaire ou d'un professionnel en bâtiment pourrait être dommageable, car si les choses devaient mal tourner, le syndicat en serait tenu responsable. En revanche, mandater ces personnes ferait en sorte de faire basculer la responsabilité vers elles. Il faut savoir que ces dernières sont couvertes par une assurance responsabilité professionnelle.

Chianetta

Avocats | DROIT, MÉDIATION ET ARBITRAGE EN COPROPRIÉTÉ

Donner accès à la justice, autrement.

« Pourquoi aller en cour? Beaucoup de conflits en copropriété divise et indivise peuvent se régler complètement et définitivement par la médiation ou l'arbitrage, à des coûts de loin inférieurs au processus judiciaire traditionnel et dans un délai de quelques mois, des fois quelques semaines.

Notre cabinet se spécialise en prévention et en règlement des différends (PRD) en copropriété divise et indivise, tels la médiation, l'arbitrage, la négociation et la conciliation.

« Les besoins de nos clients sont au cœur de nos préoccupations. Que ce soit pour un conseil juridique, une mise en demeure, le recouvrement de la franchise d'assurance ou de charges communes, pour votre représentation, pour agir comme médiateur ou pour entendre votre cause d'arbitrage, notre but est d'offrir aux syndicats de copropriété, aux copropriétaires et aux divers intervenants du milieu de la copropriété, une gamme complète de services professionnels personnalisés, préventifs ou curatifs, pragmatiques et rigoureux, qui sauront répondre à l'ensemble de vos besoins, et ce à des prix plus que concurrentiels.

Services offerts

NOUVEAUTÉ POUR RESPECTER LES MESURES DE DISTANCIATION

Médiation et arbitrage à distance (virtuels) par l'entremise d'une plateforme de visioconférence sécurisée.

- Consultations, conseils et avis juridiques
- Interprétation et application de la déclaration de copropriété, rédaction de règlements
- Perception de charges communes
- Représentation
- Préparation de documents pour assemblées / assistance au conseil d'administration
- Démarrage de la copropriété / registre de la copropriété
- Formation adaptée à vos besoins

La plupart des conflits en copropriété peuvent être résolus par la médiation ou l'arbitrage, rapidement, avec souplesse et en toute confidentialité.

**3030 Boul. Curé-Labelle, bureau 300
Laval, Qc, H7P 0H9**

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

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

■ AUTOPSIE D'UN SINISTRE

Les syndicats de copropriétaires qui font affaire avec un assureur, et qui ne sont pas satisfaits du service reçu, peuvent requérir les services d'un expert en sinistre (communément appelé ajusteur public) indépendant. Toutefois, ses honoraires seraient payés par le syndicat, et non l'assureur.

Cela dit, entre la déclaration d'un sinistre et le paiement des indemnités, le délai sera plus ou moins long. S'il s'agit d'une perte totale, l'assureur aura besoin des plans et devis du bâtiment, afin d'établir combien coûtera la reconstruction. Si ces plans ne sont disponibles qu'en format papier, mais qu'un syndicat de copropriétaires ne les a pas, il faudra les demander à la ville ou à la municipalité visée. S'ils sont introuvables, on se référera (entre autres) aux renseignements fournis par les copropriétaires, qui pourront transmettre des photos et autres informations relatives au bâtiment. En pareille situation, quelques semaines pourraient s'écouler avant que l'assureur puisse en faire l'évaluation.

L'EXPERT EN SINISTRE : UN JOUEUR CLÉ

La gestion chaotique ou limpide d'un sinistre dépendra, surtout, des prestations offertes par l'expert en sinistre. Son expérience et un suivi efficace feront une grande différence. Il doit être neutre, impartial et agir dans l'intérêt des parties en présence. Son rôle est d'analyser les conditions propres à une police d'assurance, afin que les sommes auxquelles un sinistré a droit lui soient versées. Son travail doit être intègre et équitable pour tous. Rappelons qu'un expert en sinistre est encadré par la Chambre de l'assurance de dommages (ChAD).

L'attitude du syndicat de copropriétaires sera également cruciale. À titre d'exemple, s'il faut obtenir un permis de construction pour réaliser les travaux, il reviendra au syndicat d'aller le chercher. Raison pour laquelle mieux vaut recourir aux services d'un professionnel en bâtiment, par exemple un architecte ou un ingénieur, afin d'avoir l'esprit tranquille. En plus de procéder aux appels d'offres pour trouver le bon entrepreneur, il assurera une surveillance des travaux. Normalement, des actions rapides et efficaces, couplées à un entrepreneur responsable, permettront la reconstruction d'un immeuble dans les délais prescrits.

Être victime d'un sinistre majeur est une expérience éprouvante, raison pour laquelle son règlement doit être cohérent et ordonné. Tout délai indu est à éviter, afin que les sinistrés puissent regagner leur propriété selon un échéancier réaliste. Personne ne devrait subir les aléas découlant d'une situation dysfonctionnelle, car l'objectif ultime consiste à leur donner entière satisfaction. ■

Ok!

Tout le monde est protégé.

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

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



DÉTECTER

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

STOPPER

Ce qui fait que Nowa est inégalé

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



NOTIFIER

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

Comprendre les risques de l'eau

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

L'EAU EST PARTOUT DANS UN BÂTIMENT.

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

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

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

MÊME CLAIRE, L'EAU PEUT COÛTER CHER.

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

L'EAU LAISSE DES SÉQUELLES CACHÉES.

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

Ne jouez pas avec l'eau!

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

1 877 287-7777
nowa360.com



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

Autopsie d'un sinistre

LA CONTRE-EXPERTISE DE MAGELLAN



Les syndicats de copropriétaires victimes d'un sinistre majeur ont intérêt à être bien entourés, autrement ils pourraient vivre une expérience mémorable pour les mauvaises raisons.

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Il existe, sur le marché, des entreprises qui se consacrent à la prise en charge d'événements de ce genre, afin d'éviter les embrouilles et les inexactitudes.

C'est dans cette optique que Magellan Immobilier Conseils offre une assistance d'après-sinistre, laquelle se veut complémentaire au mandat d'une firme de gestion. L'entreprise travaille entre autres avec le gestionnaire Sequoia, qui est une filiale de Sergic Québec. Sequoia s'occupe du volet administratif d'un sinistre, tandis que Magellan prend la gestion du projet de reconstruction sous son aile. Elle se concentre sur tout ce qui a trait aux considérations techniques. Son principal objectif : faire contrepoids aux experts en sinistre, si nécessaire.

GARANTIES

« Nous voulons nous assurer que les décisions qu'ils prennent sont justes et équitables pour une copropriété sinistrée », précise Thomas Sverzut, directeur général chez Magellan. On met donc l'accent sur le respect intégral des garanties prévues au contrat d'assurance, de sorte qu'un syndicat reçoive toutes les indemnités auxquelles il a droit.

Par ailleurs, pour éviter des interprétations possiblement tronquées au regard de la reconstruction d'un immeuble, cette entreprise recourt à des professionnels du bâtiment, notamment des ingénieurs en électricité, en mécanique et en structure. Ces personnes sont appelées à valider certains éléments cruciaux. Leurs interventions font en sorte qu'il n'y ait pas seulement un architecte au dossier. On veut être certains qu'ainsi, les travaux sont réalisés dans les règles de l'art. Mais également, que l'entrepreneur fasse l'objet d'une étroite surveillance, de sorte qu'au final, le bâtiment soit bien construit.

LES FONDATIONS SONT-ELLES VIABLES?

Dans un dossier que Magellan a récemment pris en charge, il fallait se demander si les fondations d'un immeuble - qui fut complètement détruit par un incendie - étaient encore viables. Un ingénieur en structure a donné son aval à leur maintien en place, si bien que l'assureur et le syndicat concernés ont obtenu l'heure juste. « Nous voulions valider leur bon état, car dans le cas contraire, il aurait fallu les refaire », relate pour sa part Jérémie Madeleine, directeur général chez Sequoia.

Lors d'un sinistre, il faut tenir compte d'une augmentation du coût des matériaux de construction, en raison de la COVID-19. Il pourrait aussi y avoir des délais additionnels avant que tout soit rebâti, car la pandémie a occasionné des retards dans certains cas, par le fait du confinement et de l'arrêt des activités (pendant un certain temps) dans le secteur de la construction. La pénurie de main-d'œuvre est également responsable de ces délais supplémentaires.

Pendant toute la durée d'un mandat, il faut faire preuve d'une grande coordination entre les professionnels impliqués au dossier, qui doivent gérer les plans de l'immeuble tel que construit, et veiller au choix des matériaux adéquats pour rebâtir. Dans certains cas, seuls les plans préliminaires sont disponibles. Il arrive aussi qu'ils n'existent pas et qu'il faille les reproduire. Ce travail requiert l'expertise d'un arpenteur-géomètre, qui produira une numérisation en trois dimensions précisant les mesures des fondations. Puis, à partir des plans d'implantation, on pourra déterminer l'épaisseur des murs et le positionnement des pièces (ex. : cuisine et chambres à coucher). Il s'agit d'un travail ardu et méticuleux, mais nécessaire, pour être en mesure de reproduire l'immeuble d'origine avec exactitude.

MISES AUX NORMES

Les considérations liées à la mise aux normes sont un autre volet important. Un immeuble bâti il y a 20 ans, voire plus, pourrait en faire l'objet, notamment en ce qui a trait à la dimension des ouvertures destinées aux portes et fenêtres, ainsi qu'à l'aménagement d'accès aux personnes dont la mobilité est réduite. Certaines mises aux normes pourraient avoir un impact sur la structure, raison pour laquelle il vaut mieux être vigilant en cette matière.

Les réunions d'équipe sont fréquentes pour cibler les besoins à traiter en priorité, ainsi que les urgences. « Cela me fournit chaque fois une mise à jour du chantier, à savoir où en sont rendus les travaux, afin de vérifier si les échéanciers sont respectés », explique Thomas Sverzut. La prise en charge d'un sinistre, en copropriété, est un volet beaucoup plus complexe qu'il n'y paraît. Mieux vaut être prévoyant, afin d'avoir la certitude que l'ensemble des opérations en découlant sont bien assumées. Il en va de l'investissement des collectivités de copropriétaires concernés. □

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

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

AGRÉÉE
RGCC
FONDS DE PRÉVOYANCE

cossettetouchette.com

**NOTRE EXPERIENCE
A VOTRE SERVICE**

GESTA CONSEIL inc.
GESTION DE COPROPRIETES/CONDO MANAGEMENT

www.gestaconseil.com
info@gestaconseil.com

Desservant la grande région de Montréal

GESTIONNAIRES MEMBRES

ADMA
ORDRE DES
ADMINISTRATEURS AGRÉS
DU QUÉBEC

MEMBRE
RGCC
REGISTRÉ DES
PROPRIÉTAIRES DE
CONDOMINIUMS
DU QUÉBEC

HÉLÈNE WOODS MBA
Associée principale
(514) 616-6226

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

Condo Vision
VOTRE PROPRIÉTÉ. NOTRE PASSION.

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

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

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



RÉSIDENTIEL



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

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



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

Garantir la qualité!

PROBLÈME DE FENÊTRE?

L'ALTERNATIVE AU
REMPACEMENT

LE GROUPE 
FENESTRA

MULTI-RÉSIDENTIEL
INSTITUTIONNEL
COMMERCIAL

REMISE À NEUF
PORTES & FENÊTRES

CALFEUTRAGE

ENVELOPPE DU BÂTIMENT

(514) 993-3333

groupefenestra.com