

## RITZ-CARLTON

MONTRÉAL

LUXE ET  
RAFFINEMENT

SALON  
EXPOHABITATION

PAVILLON CONDO

SALON VILLAGE  
COPROPRIÉTÉ  
CONDOS SOUS  
SURVEILLANCE

## UNE EXPLOSION LITTÉRAIRE

Achat et vente d'un Condo  
Tout ce qu'il faut savoir

Code de la copropriété divisé  
Édition 2013

Droit et pratique  
de la copropriété  
par phases

Hiver 2014 - 4,95 \$



8 700085 683700



REJOIGNEZ-NOUS  
SUR FACEBOOK



## CONTRAT D'ASSURANCE

# SAVOIR LIRE ENTRE LES LIGNES



Comprendre la totalité d'un contrat d'assurance peut s'avérer difficile. En fait, cet exercice s'apparente parfois à une opération de décryptage, notamment à cause de certains termes qui sont mal compris par les syndicats de copropriétaires. L'un d'eux est connu sous l'appellation « Bris de machinerie ». Cette couverture pourrait vous être d'une grande utilité, raison pour laquelle toute copropriété devrait s'en prévaloir.

Par définition, un bris signifie le dérèglement soudain ou accidentel d'équipements, qui engendre des dommages à certains appareils, nécessitant de ce fait qu'ils soient réparés ou remplacés. Dans les circonstances, se doter d'une couverture pour un Bris de machinerie prend tout son sens. Les appareils habituellement couverts sont ceux dont l'assuré, en l'occurrence un syndicat, en est le propriétaire, le locataire ou l'exploitant. Il peut entre autres s'agir d'une chaudière, d'un système de tuyauterie réfrigérant, d'équipements mécaniques ou électriques. Les ascenseurs et les systèmes de sécurité incendie figurent aussi dans le lot.

Les dommages causés à ces équipements peuvent entraîner des frais de réparation coûteux, lesquels excèdent parfois de beaucoup leur valeur d'origine. En outre, ces bris impliquent des frais supplémentaires liés à la location d'un appareil de remplacement, pour pouvoir maintenir un immeuble en bon état de marche.

Si la couverture appelée Bris de machinerie est trop souvent mal comprise, elle n'en demeure pas moins nécessaire à une bonne protection. Prenez le temps de lire attentivement votre contrat d'assurance sur cette question.

Pour en savoir plus :

### Claude Paquette

Conseiller en sécurité financière  
Courtier en assurances de dommages/Invessa  
Tél. : 450 781-6561, poste 257  
ou sans frais 1 800 561-6560  
Fax : 450 781-4851  
Cell. : 514 497-6922  
225, Promenade du Centropolis, bureau 220,  
Laval (Québec) H7T 0B3  
www.invessa.com | monassurancecondo.com  
Courriel : claude.paquette@invessa.com



# SOLUTION CONDO .com

SolutionCondo c'est :

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

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

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

**Plusieurs milliers** d'unités  
de condos sous gestion

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



**Rabais de 25 %**

offert aux membres du RGCQ  
via le programme privilègescondo.com.

La solution pour la gestion  
de votre copropriété



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

## COLLOQUE AUTOMNAL DU RGCQ

CHARTRE DES DROITS  
ET LIBERTÉS  
DE LA PERSONNE  
EN COPROPRIÉTÉ

LA FORMATION  
PASSION CONDO  
POUR COURTIERS  
IMMOBILIERS

VOS MURS  
SONT-ILS MOISIS ?  
LES MOISSURES  
AFFECTENT PLUSIEURS  
COPROPRIÉTÉS QUÉBÉCOISES

GESTION PROACTIVE  
AU 6150 DU BOISÉ

ENTREVUE

M<sup>e</sup> Jacques Frémont

NOUVEAU PRÉSIDENT DE  
LA COMMISSION DES DROITS  
DE LA PERSONNE ET DES DROITS  
DE LA JEUNESSE

Automne 2013 - 4,95 \$



8 700085 683700



REJOIGNEZ-NOUS  
SUR FACEBOOK





# SOLUTION CONDO .com

## SolutionCondo c'est :

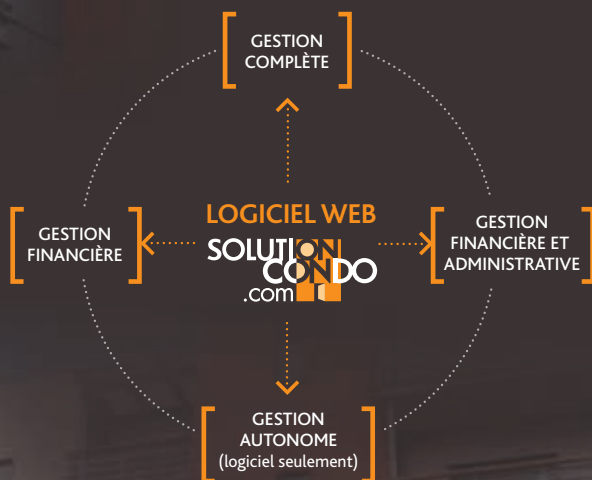
Un logiciel web **exclusif**  
dédié à la copropriété

Une équipe de  
**15 professionnels**  
de la gestion

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

**Plusieurs milliers** d'unités  
de condos sous gestion

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



La solution pour la gestion  
de votre copropriété



**SolutionCondo.com**  
**514 935-6999**

## EXTENSIONS DE GARANTIE EN ASSURANCE

## DE L'ARGENT QUI DORT



Certains produits d'assurance pour syndicats de copropriétés comportent des extensions de garanties inutiles. En fait, quelque 65 % d'entre elles ne sont d'aucune pertinence pour ce type d'habitation. À titre d'exemple, des limitations pour fourrures et bijoux, un arrêt de production, voire un bris d'appareil frigorifique sur un véhicule ne vous serviront à rien. Vous devrez néanmoins en faire les frais, car ils font partie intégrante de plusieurs contrats d'assurance.

Ces extensions de garantie font dire à plusieurs observateurs – dont moi – qu'à court et à moyen terme, bon nombre de produits d'assurance devront être adaptés à la copropriété. Actuellement, la plupart sont conçus pour les entreprises. En attendant que cela se produise, prenez le temps de lire votre contrat d'assurance, afin de souligner un maximum d'avantages des extensions de garantie qui pourraient vous être utiles.

### SOYEZ ATTENTIF

À titre d'exemple, l'extension de garantie appelée frais de déblai pourrait vous être d'un précieux secours. Si, par exemple, la piscine de votre syndicat de copropriétaires se remplissait de débris (ex : arbres et chaises), gracieuseté d'une tempête de vent, votre assureur paierait les frais relatifs au nettoyage. De même, moyennant un autre type de garantie couvrant des dommages causés à vos aménagements paysagers (plantes, fleurs, pelouses, arbres et arbustes naturels), vous seriez également couverts. Une partie des dommages qui en résulteraient sont assurables par défaut, néanmoins, une couverture complète vous octroierait des indemnités beaucoup plus substantielles.

L'extension de garantie (facultative) couvrant les honoraires professionnels tombe également sous le sens. Elle couvrira les frais et honoraires de professionnels dont vous retiendrez les services en cas de sinistre. Qu'ils soient entre autres avocats, notaires, architectes, ingénieurs ou arpenteurs-géomètres, leur mandat consistera à vous conseiller, le cas échéant, et à procéder aux diverses études pour assurer la réhabilitation de l'immeuble.

### NE SOYEZ PAS PRIS AU DÉPOURVU

En cas de sinistre majeur, le montant accordé d'une réclamation doit être placé en fiducie, car les indemnités d'assurance versées par votre assureur pourraient s'avérer difficiles à gérer. La nomination d'un fiduciaire sera alors requise. Les honoraires et autres frais inhérents à ses prestations peuvent être considérables. Or, ils ne sont pas inclus dans les indemnités de base payées par un assureur. Il est donc primordial de prévoir une extension de garantie pour ce genre de situation. Une autre extension cohérente, soit la suppression d'une franchise en cas de sinistre majeur, pourrait aussi vous faire économiser gros. Passé un certain montant lors d'une réclamation, vous en seriez dès lors exonéré. Soyez vigilant!

Pour plus d'informations :

#### Claude Paquette

Conseiller en sécurité financière  
Courtier en assurances de dommages/Invessa

Tél : 450 781-6560 poste 257

sans frais 1 800-561-6560

Fax : 450 781-4851

Cell : 514 497-6922

[www.invessa.com](http://www.invessa.com)

<http://monassurancecondo.com>

Courriel : [claud.paquette@invessa.com](mailto:claud.paquette@invessa.com)





**NUMÉRO SPÉCIAL  
À CONSERVER**

**CHAPITRE BÂTIMENT  
DU CODE  
DE SÉCURITÉ**

**SES IMPACTS POUR  
LES SYNDICATS  
DE COPROPRIÉTÉS**

**RÉFORME LÉGISLATIVE  
SUR LA COPROPRIÉTÉ  
IL FAUT AGIR!**

Entrevue avec  
**Gilles Ouimet,**  
député de Fabre  
Porte-parole de l'opposition  
officielle en matière  
de justice

**TRAVAUX EN CONDO  
TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR  
LANCEMENT DU LIVRE  
LE 13 AVRIL**

**COLLOQUE  
DU RGCQ  
LE 13 AVRIL 2013  
LES TRAVAUX  
EN COPROPRIÉTÉ**

Printemps 2013 - 4,95 \$



8 700085 683700



REJOIGNEZ-NOUS  
SUR FACEBOOK



## ASSURANCES

# UN BIEN BON JACK



Les « bons Jack » sont bien connus des compagnies d'assurance. Ces individus sont référés par le beau-frère d'un voisin ou le gendre d'un cousin éloigné. Ils peuvent vous installer un chauffe-eau en un tournemain, disent-ils. Pourquoi payer plus cher, alors qu'une bonne affaire vous permettra d'économiser gros? Après tout, il ne s'agit que d'un chauffe-eau. Les appareils suggérés sont souvent de piètre qualité, ce que vous ne savez pas la plupart du temps, ils coûtent moins chers à l'achat et sont installés à un prix d'ami.

Les bons Jack sévissent dans plusieurs copropriétés québécoises, dont une que je représente en tant que courtier en assurance de dommages. L'un d'eux y a un jour livré un chauffe-eau dans une unité de condo, après l'avoir transporté dans une remorque artisanale. Malmené du rez-de-chaussée au troisième étage, où se trouvait l'appartement, l'appareil a probablement subi des dommages au point de ne plus être parfaitement fonctionnel, s'il n'était pas déjà défectueux.

Le bon Jack a installé le chauffe-eau, puis a ensuite raccordé les tuyaux aux mauvais endroits. Résultat : le réservoir perdait un litre d'eau par semaine. Après une année d'écoulement sans que personne ne s'en aperçoive, d'importants dommages ont été causés aux murs du bâtiment, entraînant des moisissures et de la pourriture. Ce chauffe-eau a non seulement été mal installé, il n'était pas équipé d'un bac de rétention d'eau, ne comportait ni drain d'écoulement, ni détecteur de fuites qui aurait pu sonner l'alarme.

### L'ASSUREUR REFUSE DE PAYER

Sachez qu'en pareille situation, l'assureur ne couvrira pas le sinistre. Par définition, un événement assurable doit être fortuit et occasionner des dommages matériels immédiats. Dans ce cas-ci, les dégâts ont été « graduels ». Le syndicat a donc dû déboursier plusieurs milliers de dollars, au moyen d'appels de charges à tous les copropriétaires.

Ce qui m'amène à vous faire la recommandation suivante : n'hésitez pas à faire installer votre chauffe-eau par des professionnels. Si le travail est mal fait, vous pourrez les en aviser pour qu'ils reviennent corriger la situation, voire leur réclamer des frais inhérents à un sinistre dont ils seraient responsables. En terminant, n'oubliez pas qu'un chauffe-eau dure en moyenne 12 ans, à moins que vous ayez acheté un produit bas de gamme. Quoi qu'il en soit, n'hésitez pas à le remplacer passé ce délai, autrement, vous multipliez les risques qu'un dégât d'eau ne survienne dans votre copropriété.

Pour plus d'informations  
Claude Paquette

Courtier en assurances de dommages  
et conseiller en sécurité financière chez Invesa  
Tél : 450 781-6560 poste 257  
Cell : 514 497-6922  
Courriel : [claud.paquette@invesa.com](mailto:claud.paquette@invesa.com)



# SOLUTION CONDO .com

SolutionCondo c'est :

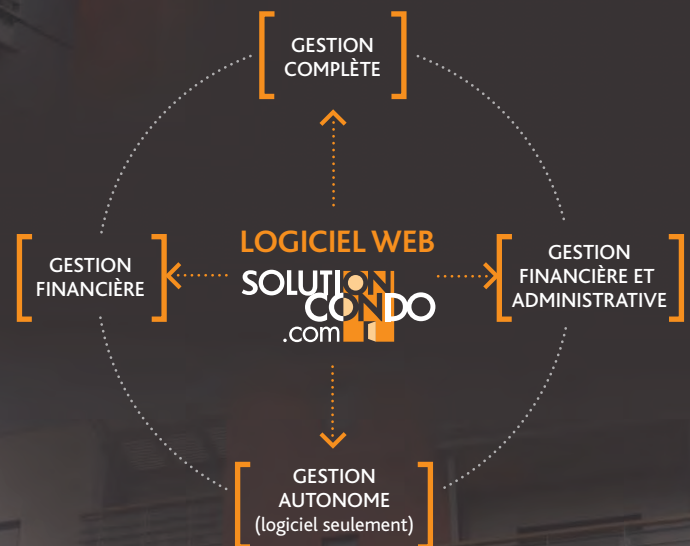
Un logiciel web **exclusif** dédié à la copropriété

Une équipe de **15 professionnels** de la gestion

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

**Plusieurs milliers** d'unités de condos sous gestion

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



La solution pour la gestion de votre copropriété

 [SolutionCondo.com](http://SolutionCondo.com)  
514 935-6999