

ROGER DESAUTELS

CONDO EN FOLIE

# CONDO en folie

Histoires d'horreur  
de la copropriété  
au Québec

Les Éditions Histoire Vivante



Les Éditions Histoire Vivante

Roger Desautels

# Condo en folie

Histoires d'horreur  
de la copropriété  
au Québec



Les Éditions Histoire Vivante

**Condo en folie – histoires d’horreur de la copropriété au Québec**

Rédaction : Roger Desautels

Illustrations : Sarah Kinowski, Hugo B. Desautels, iStock, Pixabay.

Révision : Pierre-Yves L’Heureux

Conception graphique du couvert : Sprint Média

Impression : Sprint Média Montréal

Dépôt légal

ISBN : 978-2-9805776-6-6

Bibliothèque nationale du Québec

Bibliothèque nationale du Canada

*Les Éditions Histoire Vivante*

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

## Avant-propos



Construction bâclée, intimidation entre condosiens, abus de pouvoir, atteinte à la réputation, vandalisme, tripotage de procès-verbaux, empoisonnement et abattage d'arbres en catimini, réquisition par des « visiteurs permanents », d'espaces de stationnement réservés, etc. Ce ne sont pas là de simples inconvénients temporaires que l'on peut rencontrer dans des immeubles en copropriété, mais des réalités plus fréquentes qu'on ne le croit, et cela malgré les améliorations législatives apportées ces dernières années.

Ce livre constitue, en partie, une satire de la vie en copropriété au Québec, un guide pour les Forest Gump de ce monde (dont je fais partie) permettant d'esquiver les pièges tendus par des entrepreneurs, des syndicats de propriété dysfonctionnels ou des promoteurs immobiliers véreux. Quand je fis part de l'idée de recenser des cas d'histoires d'horreur de la vie en copropriété, je reçus bien des tapes dans le dos mais aussi quelques claques à la figure, dont celle d'une connaissance qui m'envoya : « Tu dois faire preuve de pardon et de tolérance. » Pardon et tolérance sont certes de beaux vocables... tant qu'on n'est pas une victime. Pardonner ne signifie pas cautionner la bêtise, ni banaliser les comportements erratiques. Et pardonner constamment aux mêmes imbéciles pour les mêmes bêtises a quelque chose d'usant. Dans mon cas, j'ai choisi de ne pas pardonner certains comportements relevant de la pure méchanceté. Comme le racontait l'auteure Marie-Pier Lafontaine\*, si le mot *impardonnable* existe, alors j'y ai pleinement droit.

\*Marie-Pier Lafontaine. Savoir Média – Le Grand Chapitre – diffusion le 6 février 2023.

J'ai plutôt choisi de sublimer la folle logique de la rétribution en donnant un sens aux écueils subis et ainsi prévenir les nouveaux acquéreurs de copropriété de pièges qui les guettent. Voici donc une sorte de manuel de survie en copropriété qui, je l'espère, incitera les futurs acheteurs de condo à faire preuve de prudence.

Publier ces cas vise aussi à faire réfléchir celles et ceux qui, par leur attitude, nuisent à l'harmonie collective. J'ai donc choisi d'appliquer dans ce livre la même méthode employée par le journaliste Patrick Lagacé à l'égard des messages haineux qu'il reçoit via les médias sociaux\*. « L'effet miroir » vise à dire: Regarde ce que tu as l'air! Peut-être vont-ils se reconnaître, ces condosiens haïssables? Ou qu'un proche va leur dire: « Aille Jo, on parle de toi dans un livre! ». Ou encore: « Aille Rita, la fois où tu t'es vantée d'avoir payé un ti-gars pour qu'il empoisonne un arbre; eh bien, c'est écrit dans un livre! » J'ose aussi espérer que les condosiens haïssables comprendront que dans la vie en copropriété, les règles, et non les envies, doivent dominer, même quand on est président d'un syndicat de copropriété.

Affronter la bêtise au quotidien n'est jamais facile. Et il y a une limite à la tolérance. En cette époque du politiquement correct, où l'éphémère est maintenant la norme et où règnent les immémorants qui oublient vite les conneries jusqu'à ce que celles-ci se répètent, c'est un risque que j'assume entièrement au nom de tous les copropriétaires, victimes des bêtises condosiennes qui se sont confiées à moi et qui ne veulent pas être identifiées notamment par crainte de représailles.

\*Réseaux sociaux : faire miroir aux trolls – Le Devoir, le 26 novembre 2021.

C'est à Dostoïevski que l'on doit la savoureuse citation: « La tolérance atteindra un tel niveau que les personnes intelligentes seront interdites de toutes réflexions afin de ne pas offenser les imbéciles. »

N'allez pas croire que je suis contre la copropriété. Celle-ci offre un tremplin financier de choix pour les jeunes couples qui, lorsque viendra le moment d'acquérir une maison avec une cour pour les enfants, auront ainsi une mise de fonds qui aura généralement pris plus de valeur que leur CELI. La copropriété est également une option de choix pour les aînés qui ne veulent pas vivre dans la solitude d'un monastère ou qui veulent conserver leur capital immobilier. Le fait de ne pas être seul pour payer les coûts de réparation reliés aux espaces communs joue également pour beaucoup. De plus, la copropriété offre une certaine sécurité pour les personnes seules ou âgées. Il est par exemple plus rare qu'un logement en copropriété fasse l'objet d'un cambriolage, surtout dans les immeubles de quatre ou de six logements où tout le monde se connaît et où un cambrioleur sera assurément identifié par plusieurs paires d'yeux. Pour une fois que les « ouèreaux » sont utiles!

Cet essai se veut aussi un plaidoyer pour la création d'une Régie de la copropriété<sup>1</sup>. Tout comme le logement locatif relève de la Régie du logement, une Régie de la copropriété décongestionnerait les tribunaux et permettrait de se concentrer sur une spécialité: la copropriété. Pourquoi? Parce qu'au moment où j'écris cet ouvrage, les plus récents relevés indiquent que la taille et la valeur du parc de copropriétés au Québec a bondi de 69 % entre 2008 et 2017, et que la valeur foncière uniformisée de ces copropriétés s'est appréciée de 36 %<sup>2</sup>.

1- *Les Affaires* – À quand la Régie de la copropriété? – 24 février 2007.

2- APCHQ – Taille et valeur du parc de copropriétés - période 2008? – 2017

Ce mode d'habitation est donc bien là pour de bon. On comprend également mieux pourquoi les municipalités optent de plus en plus pour la densification résidentielle sur leur territoire parce que, par mètre carré, cela leur rapporte plus en impôt foncier, permettant ainsi de maintenir leur offre de services aux contribuables.

Ce n'est pas la première fois que l'idée de la création d'une Régie de la copropriété est évoquée. Dès 1986, l'Association des syndicats de copropriétés du Québec, alors présidée par M. Michel Charlebois, en faisait la proposition publiquement. Dès 2007, M. Jacques Saint-Pierre, titulaire de la Chaire SITQ en immobilier de l'Université du Québec à Montréal, réitérait la proposition, laquelle demeure toujours lettre morte.

Pendant qu'ici on étudie, d'autres agissent. C'est le cas de l'État de la Floride, qui s'est doté de structures chargées d'accueillir et d'analyser les plaintes des copropriétaires. Le *Florida's Condo Ombudsman* a même le pouvoir d'enquêter sur les cas de négligence, d'abus d'autorité ou de toutes irrégularités émanant de syndicats de copropriété. C'est ce qu'une éventuelle Régie de la copropriété au Québec devrait faire, en plus de s'attaquer aux conseils d'administration de syndicats de copropriété inefficaces et inféodés.

Une autre idée pouvant faire l'objet d'un débat est de créer un site web contrôlé, permettant aux nouveaux condosiens de « noter » l'entrepreneur qui a bâti l'immeuble abritant les logements en copropriété. Cette idée s'inspire du site ontarien *Rate Your Landlord* qui vise à permettre aux locataires d'évaluer les propriétaires.

Les instigateurs de ce site se basent notamment sur le fait qu'il existe bien, depuis plusieurs années, des sites web du type : *Rate Your Doctor* ou *Rate Your Teacher* et qui sont très populaires. Cependant, l'anonymat qui constitue une des principales caractéristiques de ces plateformes peut ouvrir la porte aux dérives et aux règlements de compte injustifiés.

On entend souvent dire que vivre en copropriété, c'est comme habiter un logement locatif. Que nenni! Parce que le fait d'être copropriétaire et non locataire donne à certains condosiens l'illusion qu'ils peuvent faire ce qu'ils veulent, quand ils le veulent et comme ils le veulent.

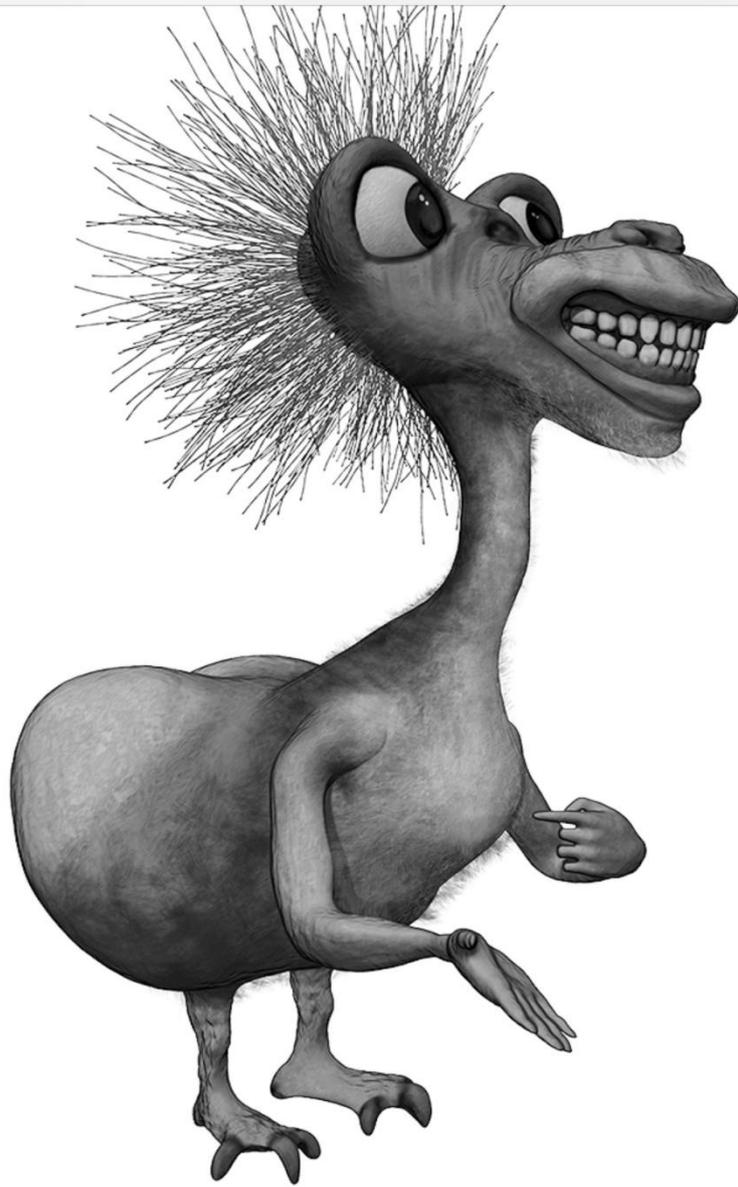
Ceux-ci figurent parmi les 10 % de récalcitrants de la société. Cette minorité criarde occupe cependant beaucoup de place, dérange la majorité et empêche la réalisation de travaux même urgents. On a qu'à se rappeler le faible pourcentage d'anti-mesures sanitaires et complotistes de la récente pandémie qui, en refusant d'être vaccinés, ont contribué à ébranler le système de santé en plus d'être directement ou indirectement responsables de mesures de délestage, lesquelles ont entraîné la mort de patients non covidés.

Cette constatation est également évoquée par le notaire Michel Lévesque\*, qui estime que « dans toute copropriété, il y a 10 % de gens haïssables, irrespectueux, des trouble-fêtes qui montent des cabales entre voisins ou contre le conseil d'administration, ou qui tentent de jouer aux plus malins pour contourner les règlements ».

\*Revue *Affaires Plus* – Bonheurs et misères de la vie en condo – reportage d'Alyne Samson - août 2006.

Ces 10 % constituent une espèce avec laquelle la majorité doit malheureusement composer. Cette espèce, je l'ai surnommée : le pimoï d'Amérique, que l'on peut imaginer ressemblant à un volatile déplumé. Le pimoï d'Amérique est l'expression ultime de l'individualisme. La « chose » se retrouve dans toutes les sphères de la société, sur la route, dans des assemblées, à l'épicerie et, évidemment, dans plusieurs ensembles de copropriétés. Malheureusement, le pimoï d'Amérique est une espèce qui n'est pas en voie d'extinction.

Les condosiens haïssables font souvent leur loi qu'ils veulent imposer à tous. C'est ainsi que socialement, on assiste béatement à la normalisation « à la pièce », de dérives de plus en plus abrutissantes dans plusieurs ensembles de copropriétés. Le pimoï d'Amérique est un véritable tyran qui continue de revendiquer des droits tout en oubliant ses devoirs. Il peut retarder, voire faire avorter des travaux urgents dans les aires communes de l'immeuble.



Le pimoi d'Amérique est l'expression ultime de l'individualisme. Dans les immeubles en copropriété, l'espèce occupe généralement 10 % de la population condosienne. On peut imaginer la « chose » comme un volatile déplumé incapable d'empathie, habile manipulateur, capable de ralentir, voire de faire avorter des travaux urgents dans les aires communes. Tous ses problèmes sont causés par les autres. Malheureusement, l'espèce n'est pas en voie d'extinction. Illustration : Hugo B. Desautels.

La copropriété a déjà un demi-siècle au Québec. Les dispositions légales fondatrices ont été inspirées entre autres de celles adoptées en France en 1965, puis, trois décennies plus tard, de celles adoptées par certains États américains ainsi qu'en Ontario. Quand on apprend aujourd'hui qu'en France, plus de 15 % du parc immobilier en copropriété\* (1,13 million de logements) sont dans un état précaire, voire insalubre, on est en droit de se demander si le Québec s'est inspiré du bon modèle. Mais... existe-t-il un bon modèle en matière de copropriété?

Pour le Québec, un des signes d'encouragement fut l'adoption, au tournant du nouveau millénaire, de mesures législatives significatives qui viennent mettre au pas les syndicats de copropriété qui ont fait preuve de négligence ou de despotisme et qui ont sévi pendant de trop nombreuses années; des syndicats qui dirigent à la petite semaine, selon l'humeur du moment, et qui n'hésitent pas à enfreindre la loi. À titre d'exemple, je veux ici citer un cas auquel j'ai été personnellement confronté et qui illustre bien la dictature à laquelle peuvent être soumis les copropriétaires.

Alors que je cumulais les postes de président par intérim et de secrétaire d'un des syndicats verticaux d'un ensemble de 48 copropriétés situé dans les Laurentides, certains présidents de syndicats verticaux furent convoqués en catimini pour décréter unilatéralement que la responsabilité des travaux majeurs ou de réfection des balcons et des fenêtres – des parties communes à usage restreint – relèverait dorénavant des copropriétaires concernés et non du syndicat de chaque immeuble.

\*Condo Légal – *La France en difficulté* – 30 novembre 2015.

La décision fut adoptée après qu'un copropriétaire fut surpris à déglacer son balcon avec un peu trop de vigueur, risquant d'endommager le revêtement de peinture acrylique du balcon.

Un avis de motion fut ainsi adopté unanimement par les présidents réunis en « conclave ». Cette décision allait non seulement à l'encontre de la Déclaration de propriété, mais également à l'encontre de la loi (*Code civil du Québec*, article 1044). Lors d'une réunion (publique, celle-là), j'ai tenté en vain de faire comprendre à mes collègues les conséquences d'une telle décision. À peine avais-je commencé à livrer mon argumentaire que je me fis interrompre par le président du syndicat horizontal: « Je t'arrête drette-là; on ne veut rien savoir de ce que tu as à dire; on a déjà décidé ». Malgré les multiples avertissements écrits et verbaux, le diktat fut maintenu.

Je devais me rendre à l'étranger le 3 mai 2018. Un jour avant mon départ, je reçus un appel d'une copropriétaire inquiète qui me laisse clairement savoir que les présidents attendaient mon départ pour adopter « leur » règlement. Je pris mon portable et envoyai le courriel suivant au président du syndicat horizontal ainsi qu'aux présidents des syndicats verticaux:

Le 2 mai 2018 à 13:17, Roger Desautels écrit :

Messieurs-dames, présidentes et présidents du conseil  
d'administration,

Dans l'éventualité où la question reliée à la responsabilité des travaux majeurs sur les parties communes à usage restreint (dont les balcons et les fenêtres) serait abordée en mon absence, je vous exhorte, avant de prendre une décision, de bien relire le paragraphe concerné de notre déclaration de copropriété ainsi que l'article 1044 du *Code civil du Québec*.

Si vous persistez à vous soustraire à la Loi et à notre déclaration de copropriété, alors je vous suggère de vous préparer à recevoir une mise en demeure de ma part à mon retour.

Roger Desautels  
Secrétaire - président par intérim  
Envoyé de mon iPhone

À mon retour, 40 jours plus tard, j'appris qu'aucune décision n'avait été prise sur la question. Toutefois, l'arbre que mon épouse avait planté dans la cour arrière de l'immeuble quelque temps avant son décès fut empoisonné, et le petit panneau planté à sa base : « Arbre de Vie », arraché; des gestes relevant d'une pure méchanceté, sans doute exécutés par une personne à l'état mental perturbé.

Évidemment, la police fut avisée (on m'a même demandé d'installer une caméra de surveillance lorsqu'un nouvel arbre sera planté). Lorsque le coupable sera trouvé, il risquera alors une amende de 25 000 \$ selon la jurisprudence\*. Et si le procès aboutit à une accusation et à l'imposition d'une amende, l'argent sera entièrement versé à la Société canadienne du cancer. C'est mon engagement!

\*25 000 \$ d'amende pour avoir empoisonné un arbre – Radio-Canada, le 5 août 2017.

Pour contrer ce genre de décision irrationnelle de syndicats de copropriété qui convoquent pour ainsi dire des « réunions de ti-namis » plutôt que des assemblées publiques, le gouvernement a adopté un train de mesures législatives qui non seulement étaient devenues nécessaires, mais urgentes. La copropriété au Québec allait devenir une véritable bombe à retardement selon plusieurs observateurs. Ce redressement n'aurait jamais pu être réalisé sans le travail de moine entrepris par des cabinets juridiques, dont De Grandpré Joli-Cœur / Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec, et la ministre Andrée Laforest qui, après avoir lu les ouvrages de M<sup>e</sup> Yves Joli-Cœur, nous a épargné les consultations qui tournent en rond, les forums, etc., qui accouchent souvent de demi-mesures. Cependant, si ce redressement a pu assurer la pérennité du parc de copropriétés au Québec et protéger les investissements des acheteurs, il n'a pas réussi à « éduquer » les nouveaux copropriétaires sur leurs droits et obligations. Il reste tout un travail pédagogique à faire, puisque les cas de personnes non adaptées à la vie en copropriété demeurent légion.

En commission parlementaire, M<sup>e</sup> Joli-Cœur, un des pionniers dans le domaine de la copropriété au Québec en matière juridique, avait d'ailleurs dit clairement que, lorsqu'une personne achète un condo, il fait aussi une profession de foi! C'est tout dire.

Ainsi, malgré le coup de barre du gouvernement en matière législative, les médias rapportent encore des histoires d'horreur en matière de copropriété; des histoires qui prennent souvent leur source dans le comportement d'une infime partie de copropriétaires: les fameux 10 %. Pourquoi n'existe-t-il pas, dans la loi, l'obligation pour tout nouvel administrateur de suivre des cours en gestion de copropriété comme c'est le cas en Ontario? Pourquoi notre système d'éducation n'offre-t-il pas un programme préparatoire à l'exercice de la citoyenneté où les échanges de points de vue divergents puissent être débattus avec intelligence et non avec le trémolo dans le gorgoton\*?

Il est normal que surviennent des désaccords avec certaines personnes, mais il n'est pas normal, en cas de divergences d'opinion, qu'un copropriétaire monte aux barricades, insulte publiquement un autre copropriétaire, lui empoisonne la vie (ou son arbre) parce qu'il a un point de vue différent du sien!

La radicalisation des opinions que l'on rencontre chez plusieurs présidents de syndicat de copropriété et de condosiens découle largement du fait qu'ils n'échangent qu'avec celles et ceux qui pensent comme eux. Alors que la majorité des gestionnaires de copropriétés ont une tendance à la pondération dans leurs analyses et leurs recommandations, plusieurs condosiens insistent sur l'infailibilité de leur raisonnement. Comme l'écrivait l'auteur Charles Bukowski : « Le problème avec le monde, c'est que les gens intelligents sont pleins de doutes alors que les imbéciles sont pleins de certitudes. »

\*Expression de mon grand-père qui signifie « être à vif et débordant d'émotivité ».

## Différences culturelles?

Est-ce qu'il y a une différence dans la manière de gérer un syndicat de copropriété selon que l'on soit Québécois francophone ou anglophone? La réponse est... noui.

Ayant déjà vécu en copropriété à Hudson en Montérégie, j'ai pu noter que lors des assemblées générales, les Anglo-saxons sont pragmatiques et pondérés, alors que dans les milieux francophones, les assemblées sont surtout caractérisées par la circonspection et l'émotion, ce qui revient presque au même. À Hudson, lors d'une de ces assemblées générales pendant laquelle le changement des bardeaux des toitures était examiné, un copropriétaire demanda s'il était possible d'installer du bardeau de couleur pâle plutôt que le noir traditionnel afin d'éviter la création d'îlots de chaleur. Le copropriétaire cita l'exemple d'une copropriétaire voisine du même projet résidentiel qui, trois ans plus tôt, avait fait recouvrir son immeuble de bardeaux de couleur brun clair, sans que cela ait soulevé quelque mécontentement que ce soit. La réponse du président fut cinglante: « *You can have any color you want as long as it is black* ». Le président faisait bien sûr écho à une des célèbres citations d'Henry Ford. N'empêche que la réponse du président ressemblait plus à un ordre militaire imposé à tous... sauf à la dame au toit brun pâle évidemment.

Pendant ce temps, dans un projet résidentiel d'une demi-douzaine d'immeubles des Laurentides occupés majoritairement par des francophones, la présidente d'un des syndicats verticaux (appelons-la M<sup>me</sup> D) décida de faire changer les bardeaux d'asphalte de la toiture du hall d'entrée de l'immeuble (environ huit mètres carrés).

La couleur choisie par Mme D? Le noir, alors que le revêtement de la toiture de l'immeuble ainsi que celui des sept autres immeubles était de couleur bourgogne. Inutile de dire que l'entrée de l'immeuble de M<sup>me</sup> D jurait dans le paysage! Pire, quelques années plus tard, lorsque vint le moment de changer les bardeaux d'asphalte de tous les immeubles du projet résidentiel, le syndicat horizontal décréta unilatéralement que la couleur allait être... noire « parce qu'il faut bien que ça *matche* avec l'entrée de l'immeuble de M<sup>me</sup> D! », affirmait-on. Depuis, on compte huit îlots de chaleur additionnels dans cette partie des Laurentides. Comme le disait le célèbre physicien Albert Einstein : « Il n'existe que deux choses infinies, l'Univers et la bêtise humaine. »

Outre Hudson, j'ai aussi demeuré dans un logement en copropriété à Sainte-Marthe-sur-le-Lac, de même qu'à Prévost. J'ai pu au fil de deux décennies, constituer une belle collection de situations parfois pénibles, parfois loufoques, mais assurément vraies et récurrentes de la vie de condo. Outre les situations rencontrées par l'auteur de ces lignes, on y retrouvera celles de 28 copropriétaires qui m'ont demandé l'anonymat.

Ce livre évoque ainsi quelques histoires d'horreur véridiques glanées depuis 1995. Afin d'empêcher l'identification des lieux et des acteurs, j'ai choisi d'ancrer les cas dans un seul endroit fictif: le projet résidentiel Les Huttes de la rivière aux Dindons situé à Perdueville, Piquiou. Les personnages constituent différents types de copropriétaires. Si vous vivez en copropriété, il y a de fortes chances que vous en reconnaissez quelques-uns.

### **Mettons la table!**

Le projet résidentiel Les Huttes de la rivière aux Dindons comprend ainsi cinq immeubles (appelées « huttes ») de six logements chacun. L'ensemble est dirigé par un syndicat dit « horizontal » qui s'occupe des affaires communes aux huttes, telles que le déneigement, la tonte des pelouses, l'entretien horticole, en plus d'assurer l'uniformité visuelle du projet résidentiel.

Quant aux huttes, elles ont chacune leur propre syndicat et leur propre président. Le président du syndicat horizontal est aussi président du syndicat de la hutte numéro 3. Chacun des cinq syndicats doit verser de façon statutaire une quote-part au syndicat horizontal afin que celui-ci puisse acquitter les coûts des travaux communs. Démocratiquement, vous avez ainsi cinq président(e)s et un « président des présidents », ici appelé sir Henry Gatony, descendant du célèbre roi Richard Cœur-de-Dindon.



Le projet résidentiel Les Huttes de la rivière aux Dindons comprend cinq immeubles (appelées « huttes ») de six logements chacun. L'ensemble est dirigé par un syndicat dit « horizontal » qui s'occupe des affaires communes aux huttes, telles que le déneigement, la tonte des pelouses, l'entretien horticole, en plus d'assurer l'uniformité visuelle du projet résidentiel. Illustration : Sarah Kivowsky.

## Quand on achète un condo, on achète aussi ses voisins!

« Vous n'aurez rien à faire. La pelouse sera coupée, votre espace de stationnement sera déneigé, vous n'aurez plus à entretenir le parterre; bref, la belle vie pour aussi peu que 40 \$ par mois. » Ce genre de « *pitch* de vente » de promoteurs immobiliers, plusieurs l'on entendu, surtout au début des années 2000. On croirait que l'on vous offre un rêve du type Club Med. Or, lisez bien ceci: la copropriété est tout sauf un Club Med. Il existe plusieurs ouvrages sur le sujet. Prenez le temps de vous renseigner et rappelez-vous ce proverbe chinois : « Choisir son voisin est plus important que choisir sa maison. »

Si l'on est prêt à payer les services d'un inspecteur en bâtiment pour s'assurer du bon état du condo que l'on veut acheter, pourquoi ne pas être aussi prêt à investir pour une vérification sur le voisinage immédiat?

Une recherche sur Google sur le passé de l'entrepreneur qui a construit le condo que vous voulez acheter est importante si vous ne voulez pas que votre cas soit diffusé à *La Facture*, à *J.E.*, ou dans les journaux. Une attention particulière doit aussi être portée sur vos futurs voisins. Et si vous voulez des résultats professionnels, le recours à une agence de détectives privés serait tout indiqué.

En cette époque de polarisation, où est brandi le droit absolu à la vie privée, il ne faut jamais oublier que vous avez aussi le droit de savoir près de qui et de quoi vous allez demeurer. Les immeubles à condo abritent souvent une faune bigarrée. Et puis, dans la plupart des cas, l'achat d'une propriété demeure le plus important investissement d'une vie. Alors, assurez-vous d'investir judicieusement.

Le condo qui vous intéresse a-t-il fait l'objet de plaintes? Si vous avez des enfants en bas âge, y a-t-il une école primaire non loin? une garderie? Votre immeuble est-il attenant à celui occupé par un club échangiste ou d'un autre où des personnes viennent « tester » des poupées gonflables? Votre futur voisin s'appelle-t-il Bob l'Étrangleur, conjoint d'Henriette La Torture? Vous avez le droit de le savoir! Omettre de divulguer ce genre de renseignements lors de la vente d'un condo peut même être considéré comme un vice caché\*. Quand on achète un condo, on achète aussi ses voisins.

### **Écoutez votre intuition**

Lors de démarches en vue de l'achat d'une copropriété, si vous avez la moindre incertitude sur les plans de votre logement, le type de matériaux utilisé ou que vous ressentez qu'il y a anguille sous roche, communiquez avec le vendeur ou l'entrepreneur par écrit avec copie conforme à votre conseiller juridique. Si vous n'en avez pas, trouvez-en un. Le condo de 400 000 \$ qui vous intéresse vaut bien quelques centaines de dollars de précautions.

*\*Quand un voisin est un vice caché – Journal de Montréal, le 29 juin 2014, par Camille Laurin-Desjardins.*

## **Danger: projet réalisé par GROSCON\* construction**

Alors que Cédric et Isabelle roulaient sur une belle route des Laurentides, ils aperçurent une annonce: Condo 99 900 \$ avec trois drapeaux de l'APCHQ. Voilà qui est attirant. Le jeune couple décide de visiter. Le projet est sur papier mais un immeuble-témoin est presque achevé. Au premier coup d'œil, c'est le coup de foudre. L'entrepreneur, M. Yvon Empâtir, grand patron de GROCON\* Construction inc., vous reçoit dans sa cabane de chantier et vous dit ce que vous aimeriez entendre : projet attendant à un magnifique parc nature, près d'une école primaire, d'une piste cyclable, des services, à quelques minutes de l'autoroute, construction garantie, etc. Bref, votre rêve. Sauf que votre intuition vous dit que c'est un peu trop beau pour être vrai. Écoutez votre intuition et posez des questions.



Illustration : Sarah Kinowski.

\*GROSCON: Groupe de Retards Organisationnels Spécialisé en Constructions Ordinaires et Non-conformes.

Au 30 septembre 2024 le Québec était la seule province canadienne à ne pas obliger l'inspection « par étape » de la construction d'un immeuble en copropriété? Des fondations à la toiture en passant par l'électricité et la plomberie (mécanique du bâtiment), chaque étape devrait faire l'objet d'une approbation. Plusieurs entrepreneurs invoqueront que le Québec a une Régie du bâtiment (RBQ - Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs); alors, comment expliquer les problèmes rencontrés par des acheteurs de condos aux prises avec un logement où un ou des sous-traitants abandonnent le chantier, les planchers ne sont pas à niveau ou des travaux électriques ou de plomberie sont mal exécutés?\*

Malgré toute la réglementation régissant la construction au Québec, les médias continuent de rapporter des cas de copropriétaires anéantis par les « surprises », trouvées derrière des murs, lors de travaux de réparation par exemple. Si vous voulez acheter un condo « sur plan », retenez les services d'un inspecteur en bâtiments et d'un juriste qui viendront faire leur tour lors des étapes de construction.

Et si le vendeur-entrepreneur tente de vous intimider en haussant le ton et en tenant des propos du genre: « Il y a une chose que je ne veux plus voir sur une lettre, c'est le mot *avocat* »! Eh bien, vous avez le signal clair que vous devez mettre fin immédiatement aux démarches auprès de ce dernier, faire stopper le chèque d'acompte et signifier au rustre personnage par écrit (avec copie à votre conseiller juridique) que vous n'avez plus envie d'acheter son condo.

\* *Catastrophe immobilière pour 200 personnes à Boisbriand — Des vies pourries, des condos mal construits* – Le Journal de Montréal, 10 septembre 2023. *Saint-Jérôme : 48 copropriétaires devront évacuer leurs immeubles mal construits.*

## **Prudence lors de la création d'un syndicat de copropriété**

Vous achetez un logement en copropriété dans un nouveau projet résidentiel dont les syndicats horizontal et verticaux n'ont pas été encore créés? Soyez prudent, faites-vous accompagner par un expert indépendant, insistez pour demander à l'entrepreneur la confirmation de paiement des factures de tous ses fournisseurs et souscrivez à une assurance-titres. Malgré les vérifications du notaire, certains entrepreneurs omettent de divulguer toutes leurs opérations comptables.

En 2004, les présidents des syndicats verticaux fraîchement élus du projet Les Huttes de la rivière aux Dindons sont convoqués à six heures d'avis par l'entrepreneur pour la création du syndicat horizontal. La réunion est présidée par M. Iscrasy, comptable agrémenté de multiples garnottes\* aux doigts des deux mains. Le « Livre de la compagnie », que l'on peut se procurer dans tout magasin d'articles d'affaires, est littéralement garroché au centre de la table. « Asteure, vous avez le contrôle! », déclare le comptable. Ce que vous ne savez pas, c'est qu'asteure vos problèmes commencent.

Une semaine après la création du syndicat horizontal, les copropriétaires du projet apprennent avec stupeur qu'une hypothèque légale est imposée aux six copropriétaires de la hutte numéro 2. La raison? L'entreprise chargée de l'installation des balcons de l'immeuble n'a pas été payée.

\*Bijoux clinquants.

Puis, on assista à l'émergence de problèmes reliés à la structure des bâtiments: revêtements mal placés, gouttières dont la sortie donne sur le... mur, fondations des piliers des balcons inexistantes, fenêtres *Thermos* de mauvaise qualité, toitures que l'on disait garanties pour 35 ans, mais bonnes pour 17 ans. Des portes de cabanon, plutôt que des portes pleines comme accès aux logements. Dans certains cas, pas de pelouse, les regards d'égouts pluviaux du terrain de stationnement plus élevés que le niveau de la rue, des entrées d'eau qui sortent de 12 cm au beau milieu de l'entrée bétonnée de certaines huttes.

En juin 2004, le jeune couple se rendit compte, une fois dans leur copropriété, que les tuiles n'étaient pas de la couleur choisie, que les planchers de bois francs avaient été changés pour du bois flottant d'entrée de gamme, que le système d'alarme était inexistant, qu'il manquait un lavabo dans la salle de bain et que l'installation du chauffe-eau n'était pas conforme aux normes du Code du bâtiment, reposant sur le plancher, sans drain de sortie en cas de fuite. De plus, il n'y avait qu'un centimètre d'épaisseur de béton plutôt que cinq comme mentionné dans le « *pitch* de vente ». Il y avait bien une sortie pour l'aspirateur central, mais... pas d'aspirateur central, du papier journal grossièrement déchiqueté en guise d'isolant, tellement mal déchiqueté que l'on pouvait « lire » l'isolant.

Ajoutez à cela des planchers qui ne sont pas à niveau et du *primer* comme peinture de finition sur les murs. On appelle ça une construction bâclée, gracieuseté de GROSCON construction.

Commence alors l'envoi de mises en demeure. Pas de réponse. L'entrepreneur GROSCON construction inc. a fait faillite! Mais sur Facebook, on le reconnaît bien avec, en arrière-plan, un magnifique paysage des Antilles. Un peu plus, il accompagnait sa pose photographique d'un doigt d'honneur. Les copropriétaires réalisent qu'ils ont été floués.

### **Des terrains de stationnement notariés qui changent mystérieusement de mains**

Peu de temps avant la faillite, l'entrepreneur alla quémander de l'argent auprès de son père, surnommé « Ramon-la-Terreur ».

Chez M<sup>e</sup> Futé, notaire de Perdueville, Piquiou, le père de l'entrepreneur exige, en échange d'un prêt personnel à son fils, une garantie plutôt inusitée; soit près de la moitié des 30 terrains de stationnement d'une partie du projet résidentiel, des terrains pourtant déjà achetés et dûment notariés.

Ramon-la-Terreur et son fils usèrent d'intimidation auprès de M<sup>e</sup> Futé. Celui-ci... très futé, dut manœuvrer habilement devant le père et le fils ayant sans doute été aidé par le Saint-Esprit.

La réunion chez le notaire terminée, Ramon-la-Terreur alla tout de suite rencontrer des copropriétaires pour leur dire: « J'ai des papiers; tu débarrasses ton char de là »! Ce fut l'émoi, surtout chez les copropriétaires âgés.

Le nouveau président du syndicat horizontal, qui en avait vu d'autres, décida d'élucider cette étrange comédie et entreprit des démarches, notamment auprès de la MRC. On ne sut jamais tous les tenants et aboutissants de cette étrange affaire. Toutefois, l'imbroglia fut réglé.

### **Dépôt sur un condo neuf: attention**

Une des étapes importantes en vue de l'acquisition d'une copropriété est le versement par l'acheteur du dépôt de garantie. Jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi 16 en janvier 2020, il n'était pas rare que des entrepreneurs suggérassent fortement parfois jusqu'à 25 % de la valeur de la copropriété comme mise de fonds. L'entrepreneur assurait le client que son acompte allait être placé dans un compte en fidéicommiss et déduit de l'achat du logement lorsque celui-ci sera prêt pour livraison, tout cela par acte notarié.

L'histoire d'horreur vécue en 2019 par des acheteurs du projet de copropriété Le Victoire à Montréal où trois millions de dollars en acomptes se sont envolés en fumée en est un exemple flagrant\*. Le projet de copropriété qui n'a jamais levé de terre a été au centre d'une bataille juridique dont les élus provinciaux auraient avantage à analyser tous les éléments, en vue de renforcer les dispositions assurant la protection des acomptes versés aux promoteurs par les acheteurs. Quoi qu'il en soit, n'oubliez jamais que le programme – qui est obligatoire – de la Garantie de construction résidentielle (GCR) protège les acomptes jusqu'à concurrence de 50 000 \$, sans plus.

*\*Dépôts sur les condos: 3 millions \$ à l'eau - Stéphanie Grammond - La Presse, 24 septembre 2019.*

## **Taudification**

Autre cas pathétique, celui de trois immeubles construits dans les années 1990 sur la rue Castonguay à Saint-Jérôme<sup>1</sup> et dont des résidents se sont fait littéralement flouer par des entrepreneurs brouillons qui se sont évaporés dans la nature. Le cas rapporté dans les médias fait état d'immeubles mal construits et qui tombent en décrépitude au point où des copropriétaires ont évoqué la possibilité de tout raser et de reconstruire. Seule avenue possible, une aide du gouvernement du Québec, puisqu'il est ultimement responsable de ne pas avoir légiféré depuis des décennies sur la qualité de la construction.

Il est évident que s'il ne fait rien, le gouvernement devra alors faire face, dans les prochaines décennies, à la taudification de plusieurs ensembles de copropriétés construits un peu partout au Québec.

Non loin de Saint-Jérôme, le cas du Faubourg Boisbriand a lui aussi fait la manchette<sup>2</sup>. Environ 160 copropriétaires habitant cet ensemble de 27 immeubles de logements ont vécu un véritable drame après avoir appris que les immeubles tombaient en ruine, 15 ans seulement après leur construction. Dans les cas du Faubourg Boisbriand et de ceux de la rue Castonguay à Saint-Jérôme, les copropriétaires risquent de tout perdre.

1- *48 propriétaires de condo dans de beaux draps* – Le Journal de Montréal, 12 octobre 2022. *Des copropriétaires floués supplient le gouvernement de les aider* – Info Laurentides, 5 octobre 2022.

2- *Stupéfaction à Boisbriand: 162 propriétaires de condos devront abandonner leur maison* – Radio-Canada, 19 avril 2023.

## Condos biodégradables

Au Québec, devant un problème public majeur en matière de qualité de construction, il est devenu à la mode de claironner qu'il y a matière à débat. Juste en débattre. Non pas de régler le problème, mais juste en discuter. Voilà comment nous sommes devenus, petit à petit, une société de discuteux!

On construit mal au Québec. Ce n'est pas moi qui le dis, mais bien M<sup>e</sup> Joli-Cœur. Selon lui, les histoires d'horreur qui font régulièrement la manchette sont en partie attribuables à l'inertie dont les gouvernements font preuve depuis des décennies en matière de surveillance de chantier.

Quand j'habitais Hudson, j'étais étonné de lire dans le journal local des annonces de maisons à vendre avec la mention: *This house was built by Stanley Wilson*. Pourquoi? Parce qu'une maison construite par Stanley Wilson était un gage assuré de qualité et de durabilité; que ce soit des condos ou des maisons unifamiliales, l'entrepreneur était fier de chacun de ses immeubles comme s'il allait y loger ses enfants. Dans les Laurentides, au lac Renaud, plusieurs maisons ont été construites dans les années 1950-1960 par la famille Renaud, dont le patriarche Henri qui a « bâti » un des lacs artificiels parmi les plus grands de ce genre au Québec. Ces maisons arborent un revêtement de billes de cèdre coiffées d'une toiture supportée par une armature en poutres de pruche. De vraies forteresses.

Les problèmes, certains graves, reliés à la construction de plusieurs immeubles en copropriété datent de plusieurs décennies. Malgré moult recommandations auprès des autorités gouvernementales concernées, malgré les projets de loi, malgré les engagements politiques, la surveillance obligatoire par étapes de construction sur les chantiers se fait toujours attendre. Au moment d'écrire ces lignes, le Québec demeure toujours la seule province canadienne à ne pas le faire. Belle société distincte où l'on règle les problèmes en retard et à la pièce.

Dans le cas du Faubourg Boisbriand, la catastrophe prend origine dans une méconnaissance injustifiée des entrepreneurs du principe du rétrécissement du bois d'œuvre, pourtant connu depuis des siècles et par lequel le bois fraîchement coupé contient 19 % d'humidité et que celle-ci s'évapore au fil du temps, ce qui a pour effet que le bois rétrécit, une loi de la nature que nos ancêtres connaissaient bien, mais que certains entrepreneurs actuels semblent avoir oubliée. Voilà pourquoi des immeubles en copropriété neufs deviennent biodégradables après deux décennies, alors que des maisons, des églises et des écoles construites au XVIII<sup>e</sup> siècle sont toujours debout! Les gouvernements précédents n'ayant jamais exigé les inspections par étape, il est maintenant du devoir moral de nos élus actuels de légiférer et de dédommager les trop nombreux copropriétaires qui ont subi son inertie au fil des décennies. Mais hélas, devons-nous craindre d'autres engagements politiques qui s'évaporeront aussitôt prononcés? ou, au mieux, à de nouvelles élucubrations bureaucratiques et pléthoriques? Comme le disais mon grand-père, la bureaucratie excessive est une aberration inventée par des pleutres pour ne pas faire ce qui pourrait être fait.

Plutôt que d'imposer l'inspection des bâtiments par étape de construction comme le font les autres provinces, Québec a plutôt choisi de publier des informations, dont certaines sont infantilisantes, où on offre un... coffre d'outils (*sic*)<sup>1</sup> pour bien choisir son entrepreneur et dans laquelle ont dit vouloir: « (...) informer la population sur le caractère obligatoire du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et sur l'importance de s'en prévaloir (...) ». Croyez-vous vraiment qu'une telle publicité gouvernementale empêchera les entrepreneurs brouillons à cesser de *botcher*? Un ami m'avait déjà dit un jour : « Méfie-toi d'un vendeur d'autos qui s'apprête à te livrer une voiture contenant un coffre d'outils et un pot de peinture<sup>2</sup>. »

À Gatineau<sup>3</sup>, un couple décida d'acheter un condo « sur plan » et songeait à retenir les services d'un inspecteur en bâtiment pour surveiller les travaux. Mais le couple se ravisa en se rappelant qu'au Québec, on est censé être protégé par le Plan de garantie des maisons neuves et la Régie du bâtiment. Leur décision, le couple allait la regretter amèrement à la suite de la découverte fortuite d'un filage électrique ne répondant pas aux normes. Il a fallu ouvrir les murs de chacun des six logements pour corriger la situation. Cela a entraîné des coûts de plus de 400 000 \$.

Voilà comment on règle les problèmes de construction au Québec! On discute, on envoie promener le monde sur des sites Internet, on ergote, on se renvoie la balle, on fait de gros débats, mais surtout, surtout, on ne règle pas le problème.

1- « Coffre à outils pour bien choisir son entrepreneur » — site web de la RBQ — 4 mars 2024.

2- Dans les années 1980, les voitures de marque Skoda vendues au Québec comprenaient un ensemble d'outils rouillés et un pot de peinture.

3- Immeuble à condos désastreux à Gatineau — où était la RBQ? Radio-Canada — La Fature — 27 septembre 2022.

## La déclaration de copropriété



Lisez-la. Le document assorti d'un sceau doré, rouge ou argent du notaire n'est PAS à confondre avec le manuel d'entretien de votre automobile. La déclaration de copropriété, IL FAUT LA LIRE!

Cela peut paraître étrange, mais même encore aujourd'hui, nombreux sont les acheteurs de copropriété qui ne font une première lecture de leur déclaration de copropriété que lorsqu'ils sont confrontés à un problème.

Il peut arriver qu'une déclaration de copropriété comporte des erreurs ou, pire, que celle-ci ne corresponde pas à la réalité du projet résidentiel; un peu comme si celui qui avait rédigé le document avait calqué son contenu sur une autre déclaration. Ainsi, quand votre immeuble en copropriété est du type entrée de gamme, ne comporte que six logements dont deux au niveau terrasse, que l'immeuble est tout ce qu'il y a plus ordinaire, des articles de la déclaration de propriété portant sur l'entretien des ascenseurs ou de la piscine intérieure devrait vous faire titiller.

Parfois, une déclaration de copropriété peut comporter un flou juridique qui ne sera détecté que lorsque survient un problème qui relève d'un article auquel on n'avait pas, jusque là, accordé d'importance.

C'est ce qui est arrivé dans un projet résidentiel des Laurentides, quand les copropriétaires de trois syndicats verticaux décidèrent de confier la gestion de leur syndicat respectif à la même gestionnaire qui avait été engagée par le syndicat horizontal pour gérer ce dernier. La gestionnaire croyait à tort qu'elle pouvait ainsi siéger à titre de présidente de trois syndicats verticaux lors de réunions du conseil d'administration du syndicat horizontal. La gestionnaire se cherchait-elle un poste de PDG?

Les débats au sein du conseil d'administration furent houleux entre la gestionnaire et les présidents dûment élus, surtout lorsque devait se tenir un vote. Cette situation complètement absurde provoqua plusieurs conflits, au point où le président du syndicat horizontal dut demander un avis juridique.

Dans celui-ci, on releva immédiatement une contradiction entre deux articles de la déclaration de copropriété. De plus, madame la gestionnaire n'était copropriétaire d'aucun des logements du projet.

Il a donc fallu l'intervention d'une avocate rattachée à un cabinet réputé spécialisé dans la copropriété pour débusquer les articles en question et « ajuster » les éléments reliés à la gouvernance du syndicat horizontal. L'avis juridique soulignait notamment que : « (...) la gestionnaire ne peut se qualifier pour être administrateur du syndicat horizontal et par conséquent elle n'a aucun pouvoir à titre d'administrateur du syndicat de copropriété. »

Cette saga, qui a duré plus d'un an, aura entraîné non seulement des « coûts de réparation » de la charte du syndicat horizontal, mais d'innombrables heures de travail de copropriétaires qui ne sont pas des juristes. Le tout s'est soldé par le non-renouvellement du mandat de la « gestionnaire expansive ».

## **Airbnb et consorts : prudence**

L'arrivée de plateformes de location à court terme de type Airbnb dans l'univers de la copropriété a provoqué et provoque toujours de vifs débats.

Si le site Internet australo-américain *Inside Airbnb* développé par l'activiste Murray Cox a connu un succès monstre, il a également provoqué des dégâts sociaux tout aussi monstrueux dans plusieurs villes touristiques, notamment à Melbourne en Australie ainsi que dans les grandes régions de Montréal, de Québec, dans les Laurentides et en Estrie. Seulement à Montréal, on dénombrait en février 2023 pas moins de 29 482 annonces de logements et condos à louer sur Airbnb, dont 23 245 n'étaient pas certifiés\*.

Et comme c'est malheureusement souvent le cas, on doit attendre une tragédie pour que nos gouvernants étudient la possibilité de faire une analyse conduisant à de probables recommandations menant à une concertation des intervenants qui vont examiner la possibilité de faire quelque chose!

Et puis, il y aura chassé-croisé entre élus des différents paliers gouvernementaux pour déterminer qui est responsable. Nous sommes après tout au Québec, pays des complications inutiles et de la bureaucratie kafkaïenne. Comme le disait mon grand-père : la complication inutile est un art développé par des cons pour faire croire qu'ils sont intelligents.

*\*Quatre logements sur cinq offerts sur Airbnb en février n'étaient pas certifiés. Le Devoir, 29 mars 2023 – cahier B 5.*

En plus de faire sept morts et neuf blessés, la tragédie de mars 2023 survenue dans un immeuble patrimonial du Vieux-Montréal a mis en lumière le fait que la location à court terme de type Airbnb n'était pas bien encadrée et que c'est toujours le Far West à ce chapitre.

Dans le projet des Huttes de la rivière aux Dindons, le président du syndicat horizontal signale un jour aux présidents des quatre autres huttes que les déboires engendrés par la location à court terme doivent être pris au sérieux avant que ce phénomène ne touche le projet des Huttes.

Le président, M. Henry Gatony, mandate ainsi le président de la hutte numéro quatre, M. Jean Naymare, de préparer, gratuitement évidemment, une analyse avec recommandations sur le sujet, surtout parce que la hutte numéro quatre avait déjà subi des ennuis à la suite de la décision d'une copropriétaire de procéder, à quelques reprises, à la sous-location à court terme de son condo. Voici le contenu de l'analyse:

17 mai 2019

Objet: location à court terme de type Airbnb

Analyse préliminaire

1.- La Déclaration de copropriété permet la location (article 95 – points 1 et 2), mais au point 3.1 de l'article 15 portant sur la destination de l'immeuble, il est clairement écrit que : « l'immeuble est destiné exclusivement à l'habitation résidentielle ».

Par ailleurs, la Cour d'appel du Québec a reconnu que la location peut être restreinte par un règlement même si la Déclaration de propriété ne prévoit aucune disposition à ce sujet. Par ailleurs, un des points importants dans la location de type Airbnb est directement lié à l'assurance-responsabilité. Il est évident que le calcul des risques des compagnies d'assurance n'est plus le même lorsqu'un copropriétaire décide de louer son logement à court terme.

**A)** Le copropriétaire locateur concerné doit donc s'attendre à une majoration de sa prime d'assurance.

**B)** Le propriétaire qui décide de louer devra demander à son assureur l'ajout d'un avenant à sa police d'assurance responsabilité.

**C)** Le propriétaire qui décide de louer son logement doit être conscient qu'il exerce une activité commerciale sujette aux règlements sur l'hôtellerie du Québec. Il devra percevoir la TPS, la TVQ et être dûment enregistré auprès du ministère du Tourisme du Québec.

**D)** Notez qu'un règlement d'urbanisme de la municipalité n'autorise pas un tel type de location en zone résidentielle sauf à un endroit bien précis... qui n'est pas ici.

Cette analyse fut accompagnée de témoignages souvent poignants de copropriétaires ayant déjà vécu les conséquences de « débarquements » d'étrangers dans leur immeuble: va-et-vient à toute heure du jour et de la nuit, augmentation de la circulation, fêtes exotiques, partouses avec, en prime, les beuglements orgasmiques intramuraux. Ajoutez à cela les « réquisitions » par les fêtards, de terrains de stationnement pourtant notariés, les bouteilles de vin ornant la porte d'entrée du logement sous-loué, et vous avez un beau cocktail explosif. Le président d'une des huttes qui a subi une telle occupation se fit même demander par des « débarqués », de nouvelles serviettes et deux oreillers supplémentaires... à deux heures du matin.



**Les « débarquements » d'étrangers perturbent souvent la quiétude des copropriétaires qui résident à temps plein dans un immeuble à condo.  
Photo : Pixabay.**

## Des bitcoins pour acheter un condo?

Un des phénomènes qui prend de plus en plus d'ampleur est celui des transactions effectuées par le biais des cryptomonnaies, et le secteur de la copropriété n'échappe pas à cet engouement. Certains promoteurs n'hésitent pas à affirmer qu'il s'agit d'une des voies économiques de l'avenir, qu'il faut être de son temps et s'ouvrir au changement.

Un des sites Internet consultés à ce sujet par la francophonie mondiale est celui d'Argo Éditions, une société établie à Lausanne (Suisse) et qui n'hésite pas à qualifier les banques d'institutions issues de « l'Ancien Monde » et suggère d'investir tout de suite dans la cryptomonnaie, puisque celle-ci, mal comprise par 99 % de la population, fera de vous une personne riche au moment où les cryptomonnaies seront acceptées par la majorité de la population! Qu'en est-il au juste?

Les exemples pour appuyer cela? Argo Éditions cite l'invention du téléphone en 1876, dont la portée de transmission était à l'origine de plus ou moins trois kilomètres et que la Western Union, une des plus importantes compagnies américaines du début du XIX<sup>e</sup> siècle, ne voyait pas la nécessité d'investir dans l'invention de Graham Bell, manquant ainsi une opportunité d'être propulsée sur les marchés.

« L'erreur de Western Union fut de sous-estimer la vitesse de développement du téléphone », mentionne l'article que l'on croirait issu d'une publication financière réputée. L'exemple d'Argo Éditions est carrément tiré par les cheveux.

On ajoute que cette nouvelle façon de faire sera gérée partout par des programmes informatiques inviolables. L'auteur avance même que la volatilité de la cryptomonnaie est une bonne chose, voire une force. Argo Éditions cite une thèse de M. Tyler Cowen<sup>1</sup>, un économiste américain pourtant brillant qui prétend que « (...) la volatilité des cryptomonnaies, au lieu d'être un repoussoir pour les investisseurs, est au contraire un facteur déterminant pour expliquer leur attractivité (...) ». Rappelons toutefois que ce même économiste est considéré par certains de ses pairs comme un libertarien voulant faire table rase des modèles économiques actuels. En 2014, Tyler Cohen avait prédit des moments difficiles<sup>2</sup> pour la classe moyenne, mais ce genre de discours n'a rien de bien révolutionnaire et est entendu depuis des décennies surtout lors de campagnes électorales.

Par ailleurs, la Caisse de dépôt et de placements du Québec, le bas de laine des Québécois, a déjà investi près de 200 millions de dollars<sup>3</sup> dans la cryptobanque londonienne Celsius qui, au printemps 2022, a essuyé une raclée magistrale: en moins de 72 heures, 500 milliards de dollars sont... partis en fumée. Qu'est donc devenu l'investissement des Québécois? Cette déconfiture est à l'origine de la chute spectaculaire de Celsius Network, une cryptobanque prise soudainement d'assaut par des demandes massives de retraits de la part de petits épargnants.

Ceux-ci, craignant une dévaluation de la cryptomonnaie, ont retiré leurs billes en même temps... ce qui a provoqué l'effondrement de Celsius Network. N'y a-t-il pas, dans cette histoire, de forts effluves du krach boursier de 1929<sup>4</sup>?

### **Les cryptoactifs n'ont pas cours légal**

Au Québec, l'Autorité des marchés financiers rappelle que seul le dollar canadien a cours légal et que les transactions comportant des actifs en cryptomonnaie ne sont pas couvertes par la protection des dépôts, « (...) bien que certaines transactions puissent se régler dans une autre monnaie, par exemple en dollars américains à la suite d'une entente entre les deux parties impliquées » selon l'AMF.

Qu'en est-il de la position des banques et du mouvement Desjardins à ce sujet? Le grand mot d'ordre: prudence. Par exemple, la Banque Nationale, qui est reconnue comme une des plus solides banques en Amérique du Nord<sup>5</sup>, rappelle que pour la seule année 2021, le Centre antifraude du Canada a chiffré à 75 millions \$ les pertes associées à la cryptomonnaie.

1- L'Ascension d'un iconoclaste — L'Express, 8 novembre 2011.

2- Les Affaires — L'économiste Tyler prédit des jours sombres pour la classe moyenne — novembre 2014.

3- Radio-Canada — La Caisse de dépôt au casino de la crypto — 26 mai 2022.

4- Cryptomonnaies, pire qu'en 1929? — Boursier.com — 12 mai 2022.

5- Bloomberg Markets.

## **La position de l'OACIQ**

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) a également pris position à ce chapitre. L'organisme a pour mission d'informer et de protéger le public en appliquant la Loi sur le courtage immobilier. Il encadre également les pratiques des courtiers, notamment en les formant et en les inspectant.

L'OACIQ appelle les courtiers immobiliers à la plus grande prudence, puisque des cas de fraude et de vols d'identité y ont été reliés par le passé. Les cryptomonnaies n'ont pas de valeur reconnue par la loi et toute personne peut valablement refuser de les accepter comme mode de paiement. Les transactions immobilières conclues à l'aide de cryptomonnaies requièrent donc le consentement des parties impliquées.

Parmi les principaux risques associés à l'utilisation des cryptomonnaies, en voici trois qui peuvent nuire lors d'une transaction immobilière:

- **Volatilité:** la valeur de la cryptomonnaie n'est pas encadrée par un organisme centralisé. Elle repose donc uniquement sur le principe de l'offre et de la demande, et est sujette à des fluctuations fréquentes et significatives;

- **Risque opérationnel:** les opérations de change impliquant des cryptomonnaies et des monnaies ayant cours légal se font principalement par l'entremise de plateformes d'échange pour la plupart délocalisées, susceptibles d'imposer des délais et d'affecter la disponibilité des liquidités, et dont l'encadrement juridique, la sécurité et la gouvernance présentent actuellement des lacunes;

- **Blanchiment d'argent:** étant donné la possibilité de négocier des valeurs tout en préservant son anonymat, les cryptomonnaies ont été utilisées à des fins illicites impliquant notamment des opérations de blanchiment d'argent.

Rien n'interdit aux parties à une transaction immobilière d'avoir recours aux cryptomonnaies. Cependant, les courtiers immobiliers doivent informer les parties impliquées dans une transaction des risques mentionnés.

Si un courtier décide d'agir comme intermédiaire dans des transactions immobilières impliquant des monnaies virtuelles, il doit minimalement respecter les obligations suivantes:

- Informer son dirigeant d'agence dès le départ;
- Vérifier l'identité des parties, prendre des mesures raisonnables pour établir l'origine de la monnaie virtuelle, veiller à ce qu'un membre de la haute direction examine l'opération et, le cas échéant, déclarer toute opération douteuse ou en monnaie virtuelle selon les exigences du Centre d'analyse des opérations et déclarations financières du Canada (CANAFE)

- Recommander aux parties de s'adresser à un expert juridique ou à un comptable;

- Conseiller les parties quant aux risques liés à l'utilisation des cryptomonnaies, soit les informer, en plus des risques mentionnés plus haut, que:

**1.-** il est impossible de détenir des cryptomonnaies dans un compte en fidéicommiss;

**2.-** des difficultés potentielles de procéder devant notaire peuvent surgir, amenant la possibilité de devoir transiger sous seing privé;

**3.-** les règles relatives à une opération de troc au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu s'appliquent à une transaction impliquant une contrepartie en cryptomonnaie;

**4.-** lorsque le recours aux cryptomonnaies est une exigence du vendeur, une mention à cet effet devrait être prévue à la clause 11.1 de tout contrat de courtage.

Le respect des devoirs de conseil et de compétences des courtiers requiert que ceux-ci disposent de connaissances suffisantes relatives aux cryptomonnaies afin de conseiller adéquatement leurs clients. Dans le doute, l'OACIQ recommande aux courtiers immobiliers de refuser d'agir dans cette transaction ou de s'adjoindre un collègue familier avec les cryptomonnaies, puisque la situation est incertaine et que les risques sont importants.

L'OACIQ ajoute que sa position pourrait évoluer selon les développements qui pourraient survenir sur le sujet.

Les  
condosiens  
haissables



## La Cour du roi Pétaud

Il arrive malheureusement que les assemblées générales des copropriétaires du projet résidentiel Les Huttes de la rivière aux Dindons se déroulent telle une foire d'empoigne où pleurs, hurlements, accusations fusent de toute part. Un non-initié aura l'impression de se retrouver dans une garderie. Un érudit comprendra tout de suite qu'il est en pleine Cour du roi Pétaud!

Le président du Syndicat du Groupe des Huttes de la rivière aux Dindons, M. Henry Gatony, prend la parole:

- Chers amis condosiens, nous déposons maintenant les états financiers du syndicat horizontal. M<sup>me</sup> Rita d'Ennuis, notre belle et pétillante gestionnaire, va vous en faire la lecture.

Une longue et fastidieuse description des états financiers s'ensuit. Les condosiens tentent, copie des états financiers en main, de suivre la lecture. Soudain, une condosienne, ancienne caissière chez La Patate du Village, bondit:

- Les états financiers sont tronqués;
- Chu pas d'accord!

Suivent d'autres commentaires:

- C'est quoi ça, un débit?
- Combien ça coûte, ça, un budget?

Le président Gatony tente de calmer les esprits:

- À l'ordre s'il vous plaît; à l'ordre. Nous devons suivre le code Morin.
- C'est qui ça, M. Morin?
- Chu pas d'accord!
- Ça fait quoi, un budget?

Ce n'est pas un budget, monsieur, ce sont des états financiers, répond Rita d'Ennuis.

- Pour moi, c'est la même chose?
- Chu pas d'accord!
- On le sait bien, vous nous avez caché des choses.

Puis, un condosien se lève, comme s'il s'agissait d'un chef d'État au Conseil de sécurité de l'ONU, et lance d'une voix de Stentor:

- Eh bien, madame ex-caissière en chef de chez Jo Patate, moué, là, personnellement, là, je vous dis que j'ai personnellement, moué-là, travaillé comme comptable pendant 30 ans pour une trrrrès grande papetière qui fabriquait entre autres du papier de toilette et...
- Vous avez compté les rouleaux de papiers de toilette pendant 30 ans? lance l'interpellée.
- Laissez-moi terminer, M<sup>me</sup> Jo Patate chose. J'ai des années d'expérience, pis je peux vous dire que... moi, là, personnellement, là... j'ai oublié ce que je voulais dire.



Illustration : iStock photos

Le président Henry Gatony reprend:

- Au point 2.1.0 de l'ordre du jour: interdiction de chats dans les cinq huttes et sur les aires communes.

Le protestataire antichat qui ne veut pas être identifié se dit victime de visites inattendues de félins. « Je suis une victime et par conséquent vous devez tous m'écouter et éliminer les chats. », écrit-il dans sa plainte. On appelle ça « la tyrannie des petits sensibles\* ».

La copropriétaire de deux chats, larmes aux yeux et portant l'un de ceux-ci dans les bras, supplie le conseil d'administration de faire preuve de tolérance.

- Ouais, rétorque Henry Gatony, on a reçu la plainte d'un copropriétaire qui n'aime pas les chats; le pauvre doit les chasser avec un pistolet à eau. L'heure est grave, mesdames et messieurs.

\*Expression employée par Mathieu Bock-Coté, sociologue, auteur et chroniqueur - Le Journal de Montréal, 19 août 2021.

## Un condo « assigné »

Alexis et Joëlle en étaient à l'achat de leur première propriété et ont fait leur choix sur un condo (sur plan) de quatre pièces situé dans un des immeubles en bordure de la piste cyclable.

Le représentant commercial qui porte un dentier hors-norme, surnommé d'ailleurs Maurice Plein-de-Dents, assure au couple que le condo sera prêt le 30 juillet. Maurice Plein-de-Dents s'occupe des dispositions préliminaires de vente et prend un rendez-vous pour le couple auprès du notaire.

Une semaine plus tard, alors que le couple est en randonnée à vélo, le cellulaire d'Alexis sonne. Maurice Plein-de-Dents informe le couple que le condo choisi ne sera pas prêt le 30 juillet, mais le 30 septembre. La déception est totale quand le vendeur ajoute que le condo se trouvera non pas en bordure de la piste cyclable comme choisi, mais dans un des immeubles situés en front du boulevard le plus achalandé de la ville entre deux casernes de pompiers et avec vue imprenable sur... le centre commercial avec ses nombreux luminaires sur lesquels sont accrochés des *spots* de 5000 watts chacun allumés toutes les nuits. Coincé notamment par un horaire de travail atypique et un changement de carrière imminent pour Alexis, le couple dut se résoudre à déménager dans le « condo assigné » qu'il vendit neuf mois plus tard.

## Votre président de syndicat ressemble-t-il à ça?



Il invective les copropriétaires qui lui tiennent tête! Il parle tout le temps. Surtout de lui. Il répétera que, dans sa jeunesse, il était policier, agent des douanes, chef pompier, avant d'être colonel dans l'armée. Il a aussi été tireur d'élite et entretient ses habiletés en tirant sur des merles avec sa carabine à air comprimé et en empoisonnant les chats du voisinage.

Il prétend connaître le Code civil et le Code criminel par cœur, mais ne sait pas ce qu'est le Code Morin. Ni un procès-verbal. Ni une déclaration de copropriété. Mais ça ne fait rien, c'est « l'homme de la situation » parce qu'il parle fort et avec autorité. Il donne des ordres, mais sera le premier à y désobéir.

C'est le président dictateur par excellence. Il prétend connaître personnellement le maire du village, le député, le curé et le premier ministre. Le fait d'avoir été élu président du syndicat de la hutte numéro 2 lui a monté à la tête. Il entend tout réformer. « Avant moi, rien n'existait », répétera-t-il.

C'est le condosien potentat; maître par excellence dans la gestion impulsive et à courte vue qui n'hésitera pas à vampiriser le temps et l'expertise des copropriétaires de bonne volonté. Méfiez-vous de lui, il peut aussi lancer des missiles!

### **Comment faire face à un président dictateur?**

Le président d'un syndicat de copropriété peut ainsi se transformer en dictateur et imposer ses vues, même si celles-ci vont dans le sens contraire de la Déclaration de copropriété, voire contre les dispositions du *Code civil du Québec* en matière de copropriété. Alors, comment faire face à un président dictateur?

D'abord dites-vous bien que le président dictateur se caractérise dans la répétition délibérée de ses affronts (offenses diverses, humiliation, etc.) sans motif valable. Il faut toutefois faire la distinction entre un président qui tente d'arbitrer un différend entre copropriétaires et un autre qui, de façon constante, vous plante en public.

Le président dictateur tire son pouvoir d'une seule chose: votre peur. Lorsqu'il vocifère et vous menace, imaginez-le comme un chiwawa hystérique courant après sa queue plutôt d'un lion prêt à bondir sur vous. En général, les présidents dictateurs sont inoffensifs; ils jappent, certes, mais rares sont les fois où ils mordent.

« Pour connaître véritablement quelqu'un,  
donnez-lui un peu de pouvoir! »  
- Abraham Lincoln

## Un peu plus haut, un peu plus cher!

M<sup>me</sup> et M. Sagesse ont acquis, en 2003, une copropriété située au troisième étage d'un immeuble faisant partie du projet Les Huttes de la rivière aux Dindons.

L'examen attentif de la déclaration de copropriété révèle que les frais mensuels de copropriété sont plus élevés au troisième étage qu'au deuxième et au premier; idem pour leurs quotes-parts aux fonds de prévoyance et de l'autoassurance.

Il s'agit d'une clause qui ne peut s'appliquer à tous les immeubles en copropriété. Le copropriétaire habitant le 19<sup>e</sup> étage d'un immeuble qui en compte 25 et situé en bordure de la rivière doit s'attendre à une quote-part plus élevée. Mais il en est autrement pour les copropriétaires d'un immeuble de trois étages (niveau terrasse et deux étages).

Dans ce dernier cas, il est un fait que les copropriétaires demeurant au premier étage (niveau terrasse) sont, dans bien des cas, généralement plus avantagés puisqu'ils bénéficient de deux accès à leur logement, soit par leur terrasse et par l'entrée principale. Leur terrasse respective est également située à quelques mètres de leur terrain de stationnement et de la cour commune. On ne comprend toujours pas pourquoi celles et ceux qui demeurent aux étages supérieurs devraient acquitter une quote-part plus élevée.

Pourquoi en effet devraient-ils payer plus cher pour le chauffage de la cage d'escalier? Plus cher pour le déneigement? Plus cher pour l'entretien paysager et la tonte de la pelouse, alors qu'ils ne bénéficient même pas d'un accès direct à la pelouse? Bien sûr, les défenseurs de la société de la bien-pensance objecteront que les copropriétaires qui résident au dernier étage de l'immeuble n'auront personne « au-dessus de leur tête » et que la vue des montagnes est plus agréable que celle des arbres de la cour commune!

N'empêche. Les copropriétaires demeurant aux étages supérieurs doivent tout de même se taper l'escalade de deux étages de marches, ce qui n'est guère pratique pour entrer les sacs d'épicerie, un meuble, ou sortir ses ordures. Par ailleurs, à moins d'avoir un bon système de climatisation, les périodes de canicules sont plus difficiles à vivre aux étages supérieurs qu'au niveau terrasse où c'est généralement plus frais. En plus, quand on choisit de vivre au deuxième ou au troisième étage d'un immeuble, on choisit aussi d'être les premiers à recevoir des débris lors de forts vents, à être exposés à l'éblouissement des luminaires des boulevards et des parcs publics la nuit, en plus d'être les plus susceptibles de voir sa prime d'assurances être plus élevée. En effet, un dégât d'eau entraîne des conséquences plus grandes lorsqu'un incident survient au troisième étage qu'au niveau terrasse.

Le syndicat de copropriété a-t-il le pouvoir d'apporter des modifications à sa charte afin d'imposer un tarif uniforme en matière de frais de copropriété?

🎵 Collé collé 🎵



La présidente d'une des huttes, M<sup>me</sup> Fru, propriétaire de la voiture de gauche, colle délibérément et de façon récurrente, et à moins de 17 centimètres, celle de droite et voisin de palier, obligeant ce dernier à devoir passer par la porte du passager pour accéder à son véhicule.

Excédé par les adolescenteries de sa voisine, le copropriétaire intimidé décide de stationner de reculons. Mais M<sup>me</sup> Fru ne l'entend pas ainsi et décide alors de s'en prendre au miroir latéral de la voiture du copropriétaire, miroir qu'elle finit par briser à deux reprises en feignant se retourner. Et remplacer un miroir électrique latéral coûte cher.

Malheureusement pour M<sup>me</sup> Fru, la scène fut filmée par une copropriétaire qui avait dû prendre le propriétaire de la voiture de droite en pitié. Un jour, en se « retournant » pour briser encore une fois le miroir latéral de la voiture, M<sup>me</sup> Fru salit son beau manteau *Made in Paris by Night of Road Dust*. Ho! ma chère!

Le copropriétaire intimidé fut encore plus intimidé: deux crevaisons sur sa voiture l'attendaient le lendemain matin. Rapport de police, coûts de remorquage, réparation des pneus, location d'un véhicule, etc. Les assurances ont payé, mais il y a une limite.

## **Son condo transformé en chambre à gaz**

Si le stationnement de reculons est une pratique normale pour la majorité des automobilistes, il peut devenir source importante d'ennuis lorsque le conducteur décide de le faire dans un espace de stationnement donnant directement sur le premier étage, où on trouve une des entrées des copropriétés, c'est-à-dire au niveau terrasse.

M<sup>me</sup> D., déjà sensible aux émanations d'hydrocarbures, a ainsi vu son condo transformé en chambre à gaz, lorsqu'elle avait eu le malheur d'oublier de fermer porte et fenêtres. Bien sûr, M<sup>me</sup> D. en a parlé gentiment au conducteur, également copropriétaire dans le même immeuble. Celui-ci a obtempéré... pendant un mois. Puis, son manège a repris. Bien sûr, l'affaire fit l'objet de discussions à la réunion annuelle des copropriétaires. M. Auschwitz a-t-il compris? Mais non. « C'est mon espace; je l'ai payé; j'ai le droit de me stationner comme je veux. » Heureusement, il déménagea peu de temps après.



**Avez-vous un M. Auschwitz parmi vos voisins?**

## « C'est la faute aux journalistes »

Le gros char occupe la section « Stationnement interdit » devant l'entrée de la pharmacie. Son propriétaire, le président du syndicat horizontal des Huttes de la Rivière aux Dindons Henry Gatony, reconnaît le président de la hutte numéro cinq et lui lance :

– T'es journaliste, toué?

– Oui.

– Eh bin, c'est de ta faute. Vous autres, les journalistes, vous êtes censés nous défendre contre le gouvernement.

– Ah bon!

– Bin oui, la loi sur le fonds d'autoassurance pour les condos; c'est pas tout le monde qui est prêt à payer pour ça. Les journalistes auraient dû s'opposer à la loi. Vous êtes toujours pareil vous autres, les journalistes; à la recherche du... du sensassissensassionnalisme. C'est de votre faute.

– Sans commentaire, monsieur le président; et puis ce soir, prenez donc une petite bière et relaxez un peu, mais surtout ne regardez pas le Téléjournal.

« La critique est la puissance des impuissants. »

- A. de Lamartine

## « Tu dois intervenir! »

Le rôle de président d'un syndicat de copropriété n'est pas toujours facile. En plus de faire le travail bénévolement, il faut aussi être parfois moine bouddhiste, ou psychiatre, pour accomplir cette tâche.

Par un beau soir d'été, alors que le président de la hutte numéro 4, Jean Naymare, était assis dans son salon, on cogne à la porte de façon intempestive.

M<sup>me</sup> G. C., la voisine du deuxième, admoneste le président:

– La voisine de la hutte numéro 3 est une fatigante et tu dois intervenir!

– Ah bon, et pourquoi devrais-je intervenir?

– Eh bien, elle se prend pour la reine d'Angleterre et se promène avec son chien devant notre hutte en plus de me regarder avec des gros yeux.

– M<sup>me</sup> G. C., je ne vois pas de problème dans ce que vous dites.

– TU es président, TU es responsable de l'harmonie dans l'immeuble; TU dois lui dire de cesser son attitude.

– M<sup>me</sup> G.C., je comprends que vous n’avez pas d’atomes crochus avec la voisine, mais...

– TU vas y dire de ne plus se promener devant notre hutte. C’est une folle!

– M<sup>me</sup> G. C., prenez un comprimé d’Ativan, deux verres de scotch et allez vous coucher. Bye!



Pour être président, il faut parfois être moine bouddhiste ou psychiatre.  
IstockPhoto.

## Attention aux fouineurs

Il existe toutes sortes de condosiens. Parmi ceux-ci figurent les « investigateurs pervers » qui n'hésitent pas à plonger dans les ordures des autres pour en connaître davantage sur la vie privée de ces derniers.

Par un beau matin d'été, on cogne furieusement à la porte de Jean Naymare. Sur le palier se tient le voisin d'en bas, Ramon-la-Terreur, qui brandit fièrement une étiquette de flacon de la pharmacie du village: de la cortisone prescrite à l'épouse de M. Naymare qui combattait un cancer. « J'ai la preuve que ta femme se drogue; t'es mieux de filer doux, sans ça je vais appeler la police », dit-il. Et Jean Naymare de répondre: « Je vous en pris, appelez tout de suite la police; ainsi, on vous enverra plus vite à l'asile! »



Illustration : Sarah Kinowski

## Votre président: M<sup>r</sup> Roy Grumpy

C'est le président grincheux. Celui qui n'est jamais satisfait. Sa réponse à tout est : « Chu pas d'accord. » Vous le détectez facilement par son faciès de bête enragée. Quand les choses vont bien, c'est grâce à lui. Quand ça va mal, c'est la faute des autres. Il n'hésitera pas, en pleine assemblée, à humilier publiquement celles et ceux qui... posent des questions.

Quelque temps après son emménagement dans la hutte numéro 4, Ray Grumpy, 78 ans, affirma vouloir contribuer à la gestion de l'immeuble, ayant été dans sa jeunesse grand patron d'une grande entreprise, avec plusieurs secrétaires à son service. Presque tous les copropriétaires sont alors ravis qu'un aîné d'expérience plein d'énergie à revendre (et qui a eu tant de secrétaires à son service) veuille bien prendre les choses du condo en main. M<sup>r</sup> Ray Grumpy fut ainsi élu président de la hutte numéro quatre.

Un mois plus tard, lors d'une réunion du syndicat, une copropriétaire demanda:

— M. le président Grumpy, pourrions-nous avoir un horaire afin que chaque copropriétaire puisse sortir les ordures chacun leur tour? Depuis un an que j'habite ici, il n'y a que M. Naymare qui le fait.

— Ouais, éructe le président Grumpy, mais M. Naymare ne sort pas les vidanges à la bonne heure.

M. Grumpy vient de prouver devant tous qu'il est un ratatineur d'humains.

« Moé, je watche mon wallet! »

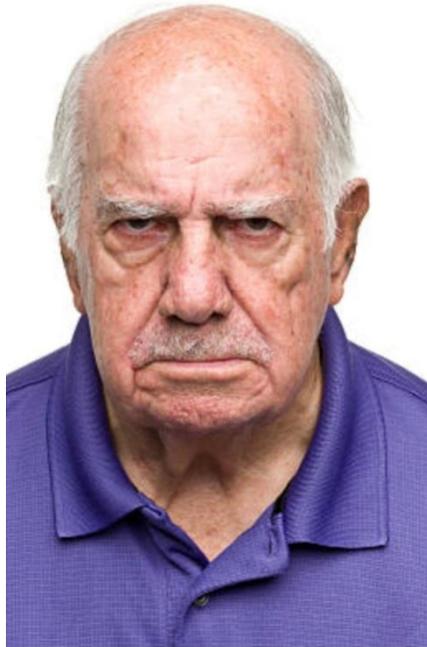
M<sup>r</sup> Roy Grumpy, décida un jour d'investir massivement pour la plantation de fleurs en puisant dans... le fonds de prévoyance. Il veut des arbustes et des fleurs, surtout des pivoines! Cette décision survient alors que la toiture doit être refaite et qu'il le savait depuis deux ans.

Le président avait demandé à un de ses chums du club de pétanques du village deux soumissions pour la réfection du toit. Mais ça va devoir attendre, parce que, voyez-vous, les fleurs sont devenues pour M<sup>r</sup> Roy Grumpy, une urgence : « Faut que le building soit beau si on veut vendre un jour ». Une copropriétaire inquiète pour l'état de la toiture s'adresse au président lors d'une assemblée du syndicat de la quatrième hutte.

- Monsieur le président Grumpy, est-ce qu'il n'y a pas danger pour la toiture? Mon frère est couvreur et il m'a dit que nos bardeaux ne pourront pas tenir le coup plus de deux ans.

- Bin non, ma petite madame. Il y a une membrane en dessous. De toute façon, ça fait juste un peu BS pour l'instant, c'est tout. Pis moé, je watche mon wallet!

Surprise : une inspection tenue un an plus tard révéla qu'il n'y avait pas de membrane. Les bardeaux avaient été posés au printemps 2004 directement sur le contreplaqué, gracieuseté de l'entrepreneur GROSCON construction.



Avez-vous voté pour M<sup>r</sup> Roy Grumpy comme président?

Istockphoto

Comme le disait mon grand-père, il y a deux façons d'être grand: l'être déjà par nature ou d'écraser tout le monde. Cette deuxième façon révèle sa petitesse... dans toute sa grandeur.

## Sept compteurs d'Hydro-Québec dans son condo

En choisissant son logement au niveau terrasse dans un des immeubles du projet Les Huttes de la rivière aux Dindons, Florence croyait faire une bonne affaire. Le prix du condo était moins élevé que ceux situés au deuxième et au troisième étage. Florence pourrait aussi bénéficier d'un accès direct à sa voiture, sans être obligée de se taper l'escalier de l'entrée commune. Pratique quand on arrive de l'épicerie. Puis elle n'aurait pas à pelleter beaucoup l'hiver, puisque son entrée-terrasse est protégée par le balcon du condo du deuxième étage.

Toutefois, ces avantages venaient aussi avec certains irritants, dont celui de ne bénéficier que de 20% de l'espace de rangement. Pourquoi? Eh bien, 80 % de l'espace de rangement de Florence est occupé par les sept compteurs d'électricité (six propriétaires et un pour les aires communes de l'immeuble). Morale: inspectez bien toutes les pièces de votre nouveau condo avant l'achat.



## Du gossage de poils de grenouille

On doit à feu Jacques Parizeau, ex-premier ministre du Québec, la popularisation de l'expression: gossage de poils de grenouille, qui signifie couper les cheveux en quatre, tourner en rond, entrer dans les détails... détaillés pour faire dérailler une réunion.

Devant la détérioration avancée des bardeaux d'asphalte des Huttes de la rivière aux Dindons, le président du syndicat horizontal, sir Henry Gatony, eut la brillante idée de demander des soumissions auprès de couvreurs pour les cinq huttes du projet.

A priori, l'idée paraissait bonne. En demandant des devis pour cinq immeubles, on augmente les chances d'obtenir un prix intéressant. À l'annonce de cette idée, aucune réaction des quatre autres présidents. On aurait dit des hamsters sur sédatif.

Puis, soudainement, c'est le réveil et les langues se délient:

- Heu, le prix du pétrole va augmenter, il faut faire vite.
- Dépendant de l'orientation des huttes face au soleil et au vent du nord-ouest, les bardeaux ne sont pas uniformément usés.
- Mes copropriétaires m'ont dit de vous dire que les travaux peuvent attendre trois ou quatre ans.
- Peut-on remplacer les bardeaux usés juste d'un côté de l'immeuble? (*sic*)

Le président Gatony reprend la parole:

- M. Jean Naymare, vous avez rédigé une liste de soumissions de couvreurs que je vous ai demandée?

- Oui monsieur, le président. Sur les réponses reçues, 5 des entreprises font face à 82 chefs d'accusation pour fraude fiscale, une n'a pas été joignable et un seul couvreur est digne de ce nom. Il est irréprochable et honnête, et connu depuis 1973. Je vous le recommande fortement.

- Peut-on lui demander d'oublier les taxes?

- Non monsieur le président; je viens de vous dire que cette compagnie est honnête.

Puis, le royal président appela un ami entrepreneur qui arriva avec trois heures de retard. Puis un autre, puis le temps passe... et passe. Un an et demi plus tard, les présidents des huttes reçoivent un courriel du président Henry Gatony qui décrétait que la responsabilité de la réfection des toitures revenait... aux huttes et non au syndicat horizontal. Pendant un an et demi, les toitures s'étaient détériorées.

## **Danger: mangeoires à oiseaux**

Il est des condosiens pour qui un rien dérange, surtout chez ceux qui veulent que le paysage qui les entoure ressemble à un *green* de golf dans les Caraïbes. Selon eux, les mangeoires d'oiseaux attirent des animaux sauvages. Et ça, c'est très grave, mesdames et messieurs.

Dans le royaume des Huttes de la rivière aux Dindons, le président du syndicat horizontal, le chef en chef, décroche le téléphone et appelle le mini-chef de la hutte numéro un pour lui dire qu'il est fortement perturbé par la vue sur la cour voisine (celle de la hutte numéro quatre) où se trouvent une mangeoire d'oiseaux et une bicyclette d'enfant.

« Ouais, c'est pas drôle, dit-il. Cela peut être dangereux. Ça va attirer les animaux sauvages, votre affaire. Pis la bicyclette d'enfant sur le gazon, c'est pas beau à voir. Tu devrais être plus attentif et penser aux voisins. »

Quand on est rendu à se plaindre de la présence d'une mangeoire pour oiseaux et d'une bicyclette pour enfant, on mérite une psychothérapie!



## Gigi la tronçonneuse

Sortie tout droit d'un manga japonais, la guerrière Gigi avait acheté un condo derrière lequel trônait une majestueuse épinette, une des rares à avoir survécu à la razzia de l'entrepreneur GROSCON construction.

Après s'être installée, Gigi fit savoir à tous qu'elle allait abattre l'arbre. Pourquoi? La présence d'un merle qui, par son chant matinal, la dérangeait! Elle reçut même l'appui du président du syndicat horizontal, M. Henry Gatony, qui trouvait l'épinette laide.

Abattre un arbre mature et en bonne santé parce qu'on le trouve laid, c'est comme envoyer son cheval à l'abattoir parce qu'il n'est pas de la couleur désirée. C'est aussi insensé.



Istock photo

Certains citadins qui ont réalisé leur rêve de posséder un condo situé en pleine nature ont l'étrange habitude, une fois emménagés, de vouloir raser les arbres pour des raisons futiles (ombre sur la piscine, feuilles à ramasser l'automne, etc.), puis ils veulent asphalté, bétonner, puis tant qu'à y être, revendiquer auprès de la municipalité un aréna, des garderies, des écoles primaires et secondaires, des boutiques de lingerie, des terrains de soccer en pelouse synthétique, des restos parisiens branchés, etc.; bref, de recréer l'atmosphère qu'ils ont pourtant fuie. C'est à n'y rien comprendre.

Par ailleurs, certains promoteurs vont ériger leurs condos de luxe aux côtés de terres agricoles exploitées depuis de nombreuses générations. Peu à peu, enclavées de tours à condo, les exploitations agricoles deviennent soudainement des nuisances pour les néo-ruraux qui vont brailler de leur triste sort au conseil municipal. Les odeurs, les bruits de tracteurs, etc. Cette gentrification rurale, qui a connu une poussée importante lors de la pandémie mondiale, est un phénomène déjà étudié en Europe<sup>1</sup>, notamment en Angleterre, et au Québec<sup>2</sup>.

1.- La gentrification rurale, un regard critique sur les évolutions des campagnes françaises – Greta Tommasi, Université de Limoges, 27 avril 2018.

2.- Que penser de l'embourgeoisement rural au Québec? Visions différenciées d'acteurs locaux. Myriam Simard, INRS et Laurie Guimond (UQAM). Décembre 2012.

## La hutte *stone*

L'arrivée de M<sup>me</sup> Marie Rouana comme copropriétaire a plongé les condosiens de la hutte numéro 2 dans une véritable saga qui aura duré près d'un an.

C'est que M<sup>me</sup> Rouana fume du cannabis; beaucoup de cannabis, dont les effluves migrent dans tous les logements, ce qui a valu à l'immeuble le surnom de « la hutte *stone* ». Alerté par les condosiens incommodés, le président du syndicat tenta d'abord une rencontre avec M<sup>me</sup> Rouana pour lui dire que les émanations de cannabis incommodaient tout le monde en plus de lui rappeler que l'immeuble était déclaré sans fumée, comme le spécifie d'ailleurs une annexe à la déclaration de copropriété. Par *fumée*, on entend celle des cigarettes, des cigares, d'encens, etc. « Chu chez moé; j'ai le droit le faire ce que je veux! » fut la réponse de M<sup>me</sup> Rouana. S'ensuivirent des réunions de copropriétaires enfumés, un avertissement écrit, puis l'envoi d'une mise en demeure.

M<sup>me</sup> Rouana avait tort de brandir le droit absolu à la liberté. Même si le cannabis consommé à des fins récréatives est légalisé depuis 2018, il demeure que l'on ne peut faire ce que l'on veut, comme on le veut et quand on le veut quand on choisit de vivre en copropriété. M<sup>me</sup> Rouana aurait pu se retrouver devant le tribunal et écoper d'une amende si elle n'avait pas accepté, après un an de tergiversations, de se conformer à la déclaration de copropriété\*. Alors, les « Chu chez moé », tenez-vous le pour dit.

\*Un homme condamné à 100 000\$ pour avoir fumé du cannabis chez lui. Le Devoir, 28 décembre 2023.

« L'anarchie est partout quand  
la responsabilité n'est nulle part. »  
- Gustave Le Bon

Un policier arrêta un conducteur qui venait d'emboutir sa voiture patrouille. Le chauffard, la bouche pleine, qui avait un gobelet de café dans une main et un muffin dans l'autre, expliqua tout de suite: « C'est pas de ma faute, c'est le logiciel de conduite autonome de ma Tesla qui n'a pas fonctionné. »

**C'est pas de ma faute...**

Ils sont encore trop nombreux, ces copropriétaires qui croient que la responsabilité de déplacer leur véhicule en cas de tempête pour permettre un déneigement efficace est l'affaire des autres.

Le mercredi 13 février 2019, tout le sud du Québec subissait une de ces « tempêtes du siècle » comme on a l'habitude d'en recevoir deux ou trois fois... par hiver. Cette tempête avait pourtant été annoncée le dimanche matin précédent par Environnement Canada, qui multipliait d'ailleurs les alertes dans tous les médias. Les météorologues prévoyaient une bordée d'une quarantaine de centimètres.

Dès lundi, les commissions scolaires annonçaient la fermeture, pour mercredi, de toutes les écoles. Les gens ont eu le temps de faire des provisions chez leur épicier et... à la SAQ. Bref, tout le sud du Québec était préparé. Tous? Pas vraiment.

Une poignée d'irréductibles négationnistes du complexe résidentiel Les Huttes de la rivière aux Dindons ont attendu que les 40 centimètres de neige soient tombés pour déplacer leur véhicule. Tous étaient sous le choc, l'air complètement ahuri, vociférant, pelle en main, contre l'entreprise de déneigement, contre la Ville, contre le syndicat horizontal. Il fallait les voir, ces enragés, hurler! Certains d'entre eux ont même menacé les employés de l'entreprise de déneigement. L'affaire fit même l'objet d'un article dans le journal local.

La veille de la tempête, le mardi 18 février à 23 h, le secrétaire d'un des cinq syndicats, qui revenait d'un rendez-vous, avait stationné son véhicule dans le terrain de stationnement municipal en prévision de la tempête, comme le voulait une entente verbale conclue 15 ans auparavant entre un représentant de la municipalité et les Huttes de la rivière aux Dindons et dûment enregistrée dans le procès-verbal du syndicat horizontal. Cette entente permettait aux condosiens de garer temporairement leur voiture dans le terrain de stationnement du parc municipal pendant le déneigement. Avant la tempête, seulement 3 copropriétaires sur 30 se sont prévalus de l'entente, la majorité ayant décidé d'attendre...

Le jour de la tempête, une copropriétaire reconnut la voiture du secrétaire stationnée sur le terrain de la Ville et envoya le courriel suivant: « Je trouve que t'es pas mal égoïste; t'aurais pu nous avertir qu'il était pour y avoir une tempête. » (*sic*)

Le secrétaire a d'abord cru à une blague. Mais la remarque était on ne peut plus sérieuse. Il a donc répondu à la pauvre incomprise ainsi qu'au gestionnaire du projet immobilier que la tempête était prévue depuis deux jours et que c'était à tous, individuellement, à agir en conséquence. Et il a eu le malheur de signer: le secrétaire de la garderie numéro cinq.

La riposte n'a pas tardé. Certains d'entre eux ont accusé le secrétaire d'être condescendant, d'avoir abandonné les copropriétaires à leur sort, de n'avoir pas de « conscience communautaire », en plus des habituels « Tu vas regretter ta réponse, mon tab... »

Cette histoire est pourtant vraie. Devoir avertir des adolescents qu'il y aura tempête de neige majeure et qu'il faut déplacer les véhicules en conséquence en vue d'une tempête annoncée deux jours plus tôt pour tout le sud du Québec relève bien d'une des tâches confiées aux travailleuses en garderie.

---

## Du respect pour nos déneigeurs : Un peu de civisme

---

Réfléchissez-y avant de nous laisser des messages haineux sur notre répondeur, d'être agressif envers moi ou mes employés ou envers n'importe quel autre déneigeur. Nous travaillons des heures de fou pour vous offrir un service à la hauteur de vos attentes. Il ne faut pas oublier que nos opérateurs sont des humains et non des machines. Il se peut qu'ils soient exténués avec toute cette neige. Même les machines manquent d'amour avec le peu de temps entre chaque tempête pour les entretenir.

Merci aux gens compréhensifs et pour les autres, je crois tout simplement qu'on ne sera jamais assez parfait pour vous.

Dans la rubrique *Lettres des lecteurs* parue dans le journal local, le déneigeur dénonce le comportement de condosiens des Huttes de la rivière aux Dindons.

### **Explications bizarres**

Un après-midi de l'hiver 2006, voyant que plusieurs copropriétaires du projet Les Huttes de la rivière aux Dindons n'étaient pas familiers avec les pratiques reliées au déneigement, Jean Naymare alla sonner aux 30 portes pour signaler le début des travaux de déneigement.

Si la majorité des condosiens répondait positivement, quelques-uns avaient l'air de souffrir d'un lendemain de veille. Voici quelques-unes des réponses données via l'interphone de chacune des huttes :

- Je suis en robe de chambre.
- Mes cheveux sont mouillés.
- Je ne veux rien savoir.
- Ça ne me tente pas.
- Je travaille de nuit.
- Va te faire foutre!
- Est-ce nécessaire?
- Touche pas à mon char!
- Estie, pas encore?
- Le déneigeur n'a qu'à faire le tour de mon auto.
- Dites au déneigeur de revenir quand je serai prête.

Depuis cette tempête, Jean Naymare cessa d'avertir les condosiens.

« On va toujours trop loin  
pour des gens qui vont nulle part. »

-Pierre Falardeau

## Comment faire dérailler une réunion

C'est bien simple: entrez dans les « détails détaillés ». Par exemple:

Nous discutons du sujet 1.2 à l'ordre du jour : fête de jardin le 24 juin. Qui sera responsable du comité de la fête (obtenir l'autorisation de la Ville, publicité, communication, etc.)? Y a-t-il une proposition?

- Ah que c'est donc magnifique! On va pouvoir admirer M. Jerry au piano.
- Puis M. Morin qui chante si bien.
- M. Morin du Code Morin?
- Bien non, M. Morin de la hutte trois!
- On va commander des oriflammes.
- Qui va les installer?
- C'est-tu moé?
- Je tiens à dire que c'est important la grosseur de la base des oriflammes.
- Les quoi?
- Les bases; si on ne veut pas que le vent les fasse tomber.
- Bon, je fais un petit rappel à l'ordre : création d'un comité et désignation d'un responsable.
- Ah, mais les bases des oriflammes, c'est très important! Je veux que ce soit à l'ordre du jour.
- Oui madame, mais on peut-ti créer, avant, un comité et désigner un responsable s'il vous plaît?
- Un responsable des bases des oriflammes?
- Bin, je propose Alain.
- OK, merci. Alain, es-tu d'accord?
- Bin oui, je suppose; ça dépend, je vais y penser. C'est quoi, une oriflamme?

## Qui est responsable?

Dans les copropriétés, il n'est pas rare qu'une fois emménagés, les nouveaux condosiens négligent d'assumer les tâches pour lesquelles ils se sont pourtant portés volontaires lors de la première assemblée générale. Et c'est souvent le président qui écope des plaintes, des revendications, parfois même des sommations. En 2016, Jean Naymare, président de la hutte numéro quatre, reçoit, un matin, un courriel d'un copropriétaire: « Ça pue, fait quelque chose! », était-il écrit.

### **Ça pue?**

En effet, des effluves de purin avaient envahi non seulement le petit royaume de la plaignante, mais tout le quartier de Perdueville, et pour cause. C'est que le projet résidentiel Les Huttes de la rivière aux Dindons est situé à trois kilomètres de terres agricoles qui sont en exploitation depuis près d'un siècle. Et l'agriculteur ne faisait que ce que son père et son arrière-grand-père accomplissaient: épandre du fumier pour enrichir ses terres.

Le président Naymare a eu beau faire entendre raison au copropriétaire plaignant, rien n'y fit. La plaignante décida d'afficher un écriteau en hypermajuscule (72 points) sur le babillard à l'entrée de l'immeuble que les odeurs agricoles constituaient un préjudice à sa quiétude dont la responsabilité relevait à nul autre qu'au président de la hutte numéro quatre Jean Naymare.

Être président d'un syndicat de copropriété n'est pas une sinécure. En 2018, alors qu'il était sur le Chemin de Compostelle dans les Pyrénées, Jean Naymare reçut un courriel d'une condosienne l'avisant que « le boyau d'arrosage est brisé ». Comprenez bien. Il ne s'agissait pas d'aviser le président d'un dégât d'eau majeur, nécessitant l'intervention d'une équipe de nettoyage, mais du bris d'un boyau extérieur servant à arroser les fleurs. Cela rappelle cette fable délicieuse:

C'est l'histoire de quatre personnes nommées:  
Tout le monde, Quelqu'un, N'importe qui et Personne.

Il y avait une chose importante à faire  
et tout le monde était sûr que quelqu'un allait le faire.

N'importe qui aurait pu le faire, mais personne ne l'a fait.

Quelqu'un était en colère  
parce qu'il pensait que c'était l'affaire de tout le monde.

Tout le monde pensait que n'importe qui pourrait le faire,  
mais personne n'a pris conscience que tout le monde  
ne le ferait pas.

Le résultat? Eh bien, tout le monde était en colère contre  
quelqu'un parce que personne n'a fait ce que n'importe qui  
aurait pu faire.\*

\*Site web Umanz – fabrique de sens depuis 2018.

## Êtes-vous un bon ou un mauvais condosien?

En juin 2021 paraissait dans le *New York Times* un reportage étonnant<sup>1</sup> intitulé *The Shopping Cart Theorie*, la théorie du panier d'épicerie selon laquelle il serait possible de reconnaître les bonnes et les mauvaises personnes simplement en observant si ces dernières rapportent ou non son panier d'épicerie au point de service. La théorie s'applique aussi à la vie en copropriété. Par exemple, rapporter les bacs d'ordures et de recyclage une fois ceux-ci vidés, épandre des abrasifs sur le trottoir d'entrée de l'immeuble en hiver, bref, des gestes de civisme que tous devraient avoir appris jeunes.

### **Détecteur de crétins**

Au Québec, l'auteur et éditeur Stéphane Dompierre publia en mars 2022, un article<sup>2</sup> savoureux qui suggère que c'est le civisme qui détermine le comportement d'une personne en société. Et l'exemple du panier d'épicerie laissé à l'abandon sur le terrain de stationnement d'un supermarché constitue alors une sorte de... détecteur de crétins.



**Un des meilleurs détecteurs de crétins qui soient.**

IstockPhoto

« C'est le sens civique qui nous pousse à retourner le panier plutôt que de chercher des excuses pour le laisser traîner (Il y a un ti-gars payé pour ça!, ces dix secondes que je perdrais vont ruiner la journée [...]), je me dis que les personnes qui laissent traîner leur panier dans les stationnements doivent être les mêmes qui ne ramassent pas les crottes de leur chien, qui arrosent leur entrée de garage plutôt que de le balayer, ou qui vont klaxonner pendant des semaines dans des quartiers résidentiels au nom d'une liberté pas tout à fait claire (...) » écrit-il.

1. The Shopping Cart Theory – Christine Hausser – The New York Times – le 8 juin 2021.
2. La théorie du panier d'épicerie – Stéphane Dompierre – La Presse, 6 mars 2022.

La tondeuse, pas le jeudi, ni le mardi, ni le...

Parfois, le consensus est impossible. Même s'il s'agit d'un sujet qui peut paraître anodin.

Les membres du syndicat de la cinquième hutte du projet Les Huttes de la rivière aux Dindons se réunissent pour leur assemblée générale annuelle:

Le président du syndicat prend la parole:

- Nous débutons avec le sujet 1.1 de l'ordre du jour : Tonte du gazon.
- Pas les jeudis, ni les mardis, je joue au bridge avec mes amies, lance une condosienne.
- Pas le mercredi. J'ai ma séance de méditation, lance une autre.
- Ah bin, moi, je travaille de nuit, est-ce qu'il peut passer pendant que je travaille? (*sic*)
- Il fait du bruit avec sa tondeuse!
- Pis l'autre fois, le gars a oublié de passer le *weeeeedededer* près de l'entrée.
- Il passe bien trop souvent. Monsieur le président, qu'en pensez-vous?

- Eh bien, je...
- Chu pas d'accord! Il devrait y avoir des jours assignés pour couper le gazon.
- C'est, entre autres, pour cela que nous sommes réunis ici ce soir, messieurs-dames.
- Aille, on t'a élu président. C'est à toi à prendre la bonne décision.



Illustration Pixabay

« Asteure que ta femme est morte... »

C'était un jour gris de janvier. Jean Naymare était en deuil de son épouse décédée depuis peu. Il se dirigeait vers sa voiture quand apparut sa voisine de palier, nulle autre que M<sup>me</sup> Fru, mieux connue sous le nom de Néfertiti la Forcenée, qui l'apostrophe : « Aille toé; asteure que ta femme est morte, tu pourrais laisser sa place de stationnement à ma nouvelle conjointe! »

Aucune empathie, aucune humanité; la « chose » revendique purement et simplement l'espace de stationnement (dûment notarié) de l'épouse de M. Naymard. Comprenez bien, la folle du logis ne demande pas la permission d'utiliser le nouvel espace de stationnement laissé vacant. Elle le réclame comme si cela lui était dû. Et gratis à part de ça!

Jean Naymare se demanda d'abord de quelle tribu pouvait bien provenir cette pimbêche. Il allait répliquer lorsqu'il se rappela les mots de son défunt oncle médecin: « Les fous ne sont pas tous à l'asile et les caves ne sont pas toutes faites de ciment ». Sans dire un seul mot, Jean Naymare entra dans sa voiture et prit la route.

« À folle demande, point de réponse. »  
- proverbe français

## Bursite, tendinite et paresse aiguës

Le projet résidentiel Les Huttes de la rivière aux Dindons regorge de grands vaillants... paroleurs. Surtout quand il est question de déneiger l'entrée de l'immeuble au prochain hiver.

Pendant l'automne, ces grands vantards claironnent auprès de la population condosienne qu'ils seront les premiers aux barricades (pardon aux bancs de neige), pour aider à nettoyer les entrées communes. Ils évoqueront, (après trois verres de vin), la solidarité, l'entraide entre voisins, enfin bref, tout le baratin qui découle du discours habituel du grand-parleu-ti-faiseu.

Dès les premiers flocons, voilà que plusieurs de ces mêmes baratineurs apprennent à tous qu'ils sont soudainement affligés de différentes sortes d'incapacités: paresse, écouarantite, trouble de personnalité infini, cinq à six philis\*, mycose des ongles, picote grimpante, bref, d'affections qui les empêchent de pelleter l'entrée de l'immeuble.

Pourtant, un détour au gym du quartier en hiver vous permettra de reconnaître ces mêmes « affligés » qui font ostentatoirement de gros efforts sur des vélos stationnaires, sur les poids et haltères. Il faut les voir, ces « braves » qui se trémoussent en grandes sueurs sur leur *Bench Press*, *Leg Press*, *Chest Press Squat*, *Pull Up*, etc. Mais pour pelleter un peu de neige, vous savez...

\*Emprunt d'un sketch des Cyniques.

## *Les Huttes de la rivière aux Dindons*

### *Syndicat de la hutte numéro 1*

Notre devise: Chu pas d'accord



### **Offre d'emploi : poste de président**

Qualifications requises : Le candidat doit être à la fois juriste, comptable, leader, concierge et... psychiatre. Il a l'obligation d'être présent à tout moment et de répondre immédiatement aux requêtes des copropriétaires. Le candidat doit posséder une solide formation dans la gestion d'une garderie et posséder les qualités requises de modérateur en matière de thérapies pour groupes de mésadaptés socioaffectifs. Des connaissances en plomberie, en électricité et en mécanique de bâtiments seraient un atout.

Conditions salariales: augmentation de 10 % par année basée sur un salaire de 0 \$.

Bénéfices sociaux: doit être prêt à être dénigré et blâmé pour tout ce qui va mal.

Le poste est ouvert à tous les candidats qui veulent atteindre l'état de sainteté.



## Conclusion

Avec une croissance spectaculaire en matière de construction de condos depuis deux décennies (un ménage sur neuf vit maintenant en copropriété. La valeur foncière des copropriétés représente maintenant tout près de 90 milliards de dollars au Québec. Selon les prévisions, le nombre de copropriétés n'a pas fini de croître\*.

Après les coups de barre législatifs des dernières années — notamment par l'adoption des lois 141 (rajeunissent des dispositions fondatrices de la copropriété adoptées en 1969) et 16 (sur la pérennité des fonds de prévoyance) —, il reste encore beaucoup à faire si on ne veut pas assister dans les prochaines décennies à la taudification des immeubles en copropriété.

Le gouvernement doit donc prendre ce dossier à bras le corps et rendre obligatoire l'inspection par étape de toutes constructions de logements en copropriété et venir en aide aux centaines de copropriétaires floués par des entrepreneurs négligents. Pourquoi attendre?

Si l'on tient compte de la taille de la population du Québec (près de neuf millions d'âmes — l'équivalent de la seule ville de New York), on est en droit de se demander comment il se fait que l'État québécois est devenu aussi bureaucratisé que celui de la France tout entière, dont la population est de 68 millions d'âmes! Pourquoi l'État québécois est-il affligé de structurite aigüe et de lenteurs proverbiales dans la prise de décisions pragmatiques et la réalisation diligente de celles-ci?

\*L'essor de la copropriété au Québec – étude de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec – mars 2019.

Pourtant, nous avons hérité de nos ancêtres l'esprit d'inventivité, de débrouillardise. Si nous avons réussi à construire des barrages hydroélectriques parmi les plus beaux et les plus imposants au monde, réalisé de nombreux projets collectifs hors-normes en plus d'avoir instauré des programmes sociaux qui sont imités par d'autres gouvernements, je ne vois pas pourquoi on ne réussirait pas à bâtir un avenir meilleur pour les centaines de milliers de Québécois qui habitent et habiteront en copropriété.

## Recommandations

- Création d'une Régie de la copropriété.
- Création d'un Ordre professionnel régissant les gestionnaires d'immeubles en copropriété et obligation des gestionnaires d'appartenir à cet Ordre.
- Obligation pour tous les présidents de syndicat de propriétés de six logements et plus et n'ayant pas de gestionnaire certifié de s'inscrire à des cours de gestion en copropriété.
- Adoption, par l'Assemblée nationale, d'une loi obligeant l'inspection à chaque étape de la construction d'un immeuble en copropriété, comme c'est le cas dans toutes les autres provinces du Canada. Non pas seulement trois inspections, mais autant qu'il en faut, les immeubles en condos n'étant pas tous pareils.
- Obligation pour tous nouveaux copropriétaires de souscrire à une assurance-titre dans le cas de projets « sur plan » de construction d'immeubles en copropriété.

## **Condo** *en folie*

Constructions bâclées, intimidation entre copropriétaires, abus de pouvoir, vandalisme, tripotage de procès-verbaux, réquisition par des « visiteurs permanents », d'espaces de stationnement réservés, etc. Ce ne sont pas là, de simples inconvénients temporaires que l'on peut rencontrer dans des immeubles en copropriété mais des réalités plus fréquentes qu'on ne le croit.

Ce livre constitue en partie, une satire de la vie en copropriété au Québec, un guide pour les Forest Gump de ce monde (dont je fais partie) mais surtout un plaidoyer pour la création d'une Régie de la copropriété au Québec permettant d'esquiver les pièges tendus par certains entrepreneurs et des syndicats de propriété inefficaces et inféodés.

### **À propos de l'auteur**



Fondateur, en 1979, des Éditions Histoire Vivante, Roger Desautels a fait carrière dans le monde des communications publiques pendant quarante-deux ans dont trente-deux ans à titre de journaliste, notamment pour le compte de la Presse Canadienne (nouvelles télé et radio - NTR), dans des stations de radio de la région de Montréal et pour des journaux régionaux.