

Surfside

Y a-t-il des leçons
à tirer au Québec
après l'effondrement
d'un immeuble
en Floride?

PAR M^E YVES JOLI-COEUR ET M^E RICHARD LECOUFFE

L'effondrement partiel, dans la nuit du 24 juin dernier, d'une tour d'habitation à Surfside, en banlieue de Miami, a eu des échos partout dans le monde.

CETTE TRAGÉDIE qui a fait tout près de 100 victimes a suscité l'effroi et l'horreur, ainsi que questionnement et incompréhension. Une vidéo tournée par des touristes qui se baignaient dans la piscine d'un hôtel voisin, captée quelques minutes avant l'effondrement, montre de l'eau s'échappant du garage souterrain de l'immeuble, à un fort débit. S'agissait-il de l'eau de la piscine située sur la terrasse? Quelques mois avant l'effondrement, un rapport faisait état d'une dégradation du béton, près de la piscine de l'immeuble.

La destruction de la Champlain Towers South, une tour de 12 étages construite en 1981 et détenue en copropriété divise, a amené nombre de copropriétaires québécois à se poser des questions : « Comment cela a-t-il pu se produire? Aux États-Unis en plus? Y avait-il des vices de conception ou de construction? Y a-t-il eu manque de surveillance ou d'entretien? Sommes-nous à l'abri d'une telle situation au Québec? Notre immeuble est-il sécuritaire, considérant l'état de vétusté de certains d'entre eux? »

LES FAITS

Les causes exactes de cette tragédie demeurent nébuleuses. Elles sont peut-être nombreuses, chacune ayant concouru au terrible résultat dans une certaine mesure. L'examen sommaire des débris soulèverait de possibles déficiences dès la construction de l'immeuble, notamment une insuffisance d'acier d'armature dans le béton armé. Il appert que la structure du bâtiment était dégradée par endroits depuis déjà quelques années.

En 2018, un rapport d'une firme d'ingénierie avait fait état d'une importante détérioration de la structure de béton, dans le stationnement souterrain du bâtiment. Malgré ce rapport, ce n'est que deux ans plus tard, après de nombreux tiraillements et conflits internes, que les copropriétaires ont voté une cotisation spéciale de 15 millions de dollars, afin d'entreprendre des travaux. Ceux relatifs à la dalle structurale de la piscine et du stationnement n'étaient toutefois pas encore commencés.

Une telle trame factuelle était annonciatrice du désastre en devenir. Une lettre de la présidente du conseil d'administration, en avril de cette année, alertait de nouveau les copropriétaires sur des « dégradations » qui « s'accéléraient » et insistait à nouveau sur l'urgence d'agir. Fait additionnel à souligner : l'immeuble était insuffisamment assuré, ce qui créera d'autres drames financiers et humains, pour ceux qui ont tout perdu.

UN CONSTAT TROUBLANT

La Champlain Towers South avait été construite il y a 40 ans. Or, le Québec a connu une forte activité de construction de semblables tours d'habitation, au tournant des années 1980, particulièrement dans la région métropolitaine. L'âge moyen des copropriétés au Québec est aujourd'hui de 30 ans et on retrouve ici nombre d'immeubles dégradés, même s'ils sont souvent de moindres dimensions et construits avec armature en acier ou ossature en bois. Ce n'est pas nécessairement l'effondrement soudain qui les menace, mais elles n'en demeurent pas moins dégradées, pour diverses raisons.

Les copropriétés québécoises en difficulté se caractérisent par un ensemble de dysfonctionnements de gravité variable, étant fragilisées par des problèmes à la fois techniques et financiers. Elles connaissent pratiquement toutes les mêmes tiraillements et conflits internes, comme ce fut le cas à Surfside, lorsque la nécessité de demander une cotisation aux copropriétaires devient incontournable.

UNE VARIÉTÉ DE SYMPTÔMES ET DE VICES DÉCISIONNELS

Les copropriétaires de la Champlain Towers South se sont longuement tirillés avant de finalement voter la cotisation spéciale de 15 millions pour entreprendre les travaux. Des situations semblables sont fréquentes au Québec, lorsque les administrateurs d'un syndicat doivent annoncer aux copropriétaires la nécessité d'effectuer des travaux, ou encore d'augmenter les contributions au fonds de prévoyance afin de mieux le garnir, pour faire face aux éventuelles réparations majeures et au remplacement des parties communes.

On voit alors des copropriétaires privilégier leurs intérêts personnels, au détriment de l'intérêt collectif de la copropriété. Selon eux, un immeuble n'est plus concurrentiel sur le marché de la revente, lorsque les charges communes sont plus élevées que dans des copropriétés avoisinantes de même type. Ils s'opposent à

La Floride songe à réviser ses procédures de vérification de la conformité des bâtiments, dont le certificat d'état aux 40 ans. Le Québec doit également en tirer des leçons, car certaines copropriétés d'ici pourraient, elles aussi, se retrouver en sérieuses difficultés. Si cela devait se produire, le gouvernement serait probablement appelé à intervenir, afin d'éviter une crise dans le domaine de l'immobilier résidentiel.

tout ce qui pourrait leur nuire financièrement, étant d'opinion que les charges communes de l'immeuble sont déjà trop élevées. Ils vont faire pression sur le conseil d'administration pour maintenir les charges communes au plus bas ou encore pour retarder des travaux nécessaires.

Si cette tactique ne fonctionne pas suffisamment à leur avis, ils chercheront à discréditer le conseil d'administration et à constituer de petits groupes de copropriétaires dissidents. Par la suite, ils revendiqueront la destitution des membres du conseil d'administration, afin de désigner des administrateurs plus « dociles », qui maintiendront les charges communes au strict minimum et n'entreprendront que des travaux sommaires d'entretien sur l'immeuble.

Dans une chronique sur Condolegal.com, feu François G. Cellier résumait ainsi cette problématique : « Le triomphe de la médiocrité trône dans un certain nombre de copropriétés divises, où les membres d'un conseil d'administration subissent une pression constante exercée par les uns et les autres, afin que des intérêts divergents soient entendus. Ces administrateurs bénévoles et dévoués pour la cause n'ont pourtant qu'un seul but : entretenir et conserver l'immeuble, comme la loi les y oblige. Il est vrai que dépenser des sommes d'argent importantes ne plaît pas à tout le monde. En copropriété, plusieurs propriétaires d'unités sont allergiques au phénomène. »

Il est pourtant facile de concevoir que tout immeuble nécessite un entretien régulier et des réparations un jour ou l'autre. Un propriétaire de maison unifamiliale qui penserait le contraire se réserve de mauvaises surprises. Il est cependant seul à en assumer la responsabilité et les conséquences, mis à part les membres de sa famille. Or, en copropriété, un tel aveuglement volontaire et le manque de prévoyance sont beaucoup plus lourds de conséquences. Mais les dysfonctionnements ne se résument pas à cela.



GROUPE CONSEIL
Tapama INC.

GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS

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

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

L'EXPÉRIENCE FAIT LA DIFFÉRENCE



Membre RGCQ

Résidentiel / Commercial / Industriel

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

ABSENCE DE SURVEILLANCE OBLIGATOIRE DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

La mort brutale d'une femme en 2010, en raison du détachement d'un panneau de béton de la façade d'un immeuble au centre-ville de Montréal, aura secoué les autorités provinciales et attiré l'attention quant aux risques posés par les défauts de construction et le vieillissement du parc immobilier québécois. Le coroner attaché à ce dossier avait d'ailleurs recommandé à l'Office des professions et au ministre de la Justice de rendre la surveillance de travaux de construction obligatoire, afin d'éviter ce genre de tragédies.

Fort heureusement, les conséquences des déficiences de l'immobilier ne sont pas toujours aussi tragiques, mais elles demeurent néanmoins réelles et préoccupantes. La santé des occupants d'un bâtiment, ainsi que celle de personnes circulant à proximité, peut être compromise, en raison de travaux de construction qui ne sont pas conformes aux plans et devis, aux normes ou aux règles de l'art, et non seulement pour cause d'effondrements. On peut songer aux moisissures et à la mauvaise qualité de l'air, qui agissent à plus petit feu sur la santé des occupants.

La surveillance des travaux comporte aussi une dimension économique pour les syndicats de copropriétaires. La découverte de vices importants entraîne souvent des dépenses difficiles à assumer pour les copropriétaires, en plus de fragiliser l'assurabilité de ces copropriétés. Une surveillance en cours de chantier permettrait d'en atténuer la gravité, voire de les éliminer.

Le législateur québécois a procédé récemment à une révision de la *Loi sur les ingénieurs* et de la *Loi sur les architectes*, dans le cadre du projet de loi 29 de 2019. Cette modification est entrée en vigueur le 24 septembre 2020. Désormais, la surveillance des travaux de construction constitue un acte réservé tant aux ingénieurs qu'aux architectes, selon le champ de pratique de l'un ou l'autre de ces professionnels du bâtiment.

Toutefois, ce projet de loi n'a pas pour autant rendu la surveillance des travaux obligatoire, bien qu'elle soit réclamée par de nombreux intervenants. Aucune loi québécoise n'oblige un promoteur, propriétaire ou maître d'ouvrage à confier un mandat de surveillance des travaux à un professionnel du bâtiment. C'est donc dire qu'il demeure possible de réaliser des travaux de construction ou de rénovation d'un bâtiment de 10, 20 ou 30 étages, sans devoir s'assurer que les travaux sont conformes aux plans et devis ou aux règles de l'art. Les immeubles mis sur le marché ne sont donc pas nécessairement sains, sans que l'on puisse le découvrir avant nombre d'années.



L'équipe par excellence pour vous éviter des potentiels dégâts d'eau.

Nous stoppons les dégâts d'eau avant que ce ne soit majeur.



Nous nous déplaçons gratuitement pour une évaluation.

450-434-9876 p 107

www.aquastat.ca RBQ : 8311-3514-41





INGÉNIERIE DES STRUCTURES - GÉNIE CIVIL

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

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



NOTRE EXPERIENCE
A VOTRE SERVICE

www.gestaconseil.com
info@gestaconseil.com

Desservant la grande région de Montréal

GESTIONNAIRES MEMBRES

ADMA - ORDRE DES ADMINISTRATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

RC&CO - Regroupement des copropriétaires et copropriétaires du Québec

HÉLÈNE WOODS MBA
Associée principale
(514) 616-6226

Dans son rapport annuel publié en juin, la vérificatrice générale du Québec, Guylaine Leclerc, a aussi soulevé le manque de vérification par la RBQ des compétences et des antécédents des entrepreneurs en construction.



Une surveillance des travaux en cours de construction permet d'en valider la conformité, à diverses étapes critiques, d'évaluer la qualité réelle des travaux et matériaux, de détecter les divergences par rapport aux plans et devis et de les traiter, ainsi que de repérer les défauts de construction pouvant affecter l'intégrité structurale de l'immeuble, entre autres. Cette surveillance permet même parfois de bonifier le projet.

L'Ordre des architectes du Québec (OAQ) et l'Ordre des ingénieurs du Québec (OIQ) recommandent encore tous deux de rendre la surveillance des travaux obligatoire et des discussions seraient entamées avec le gouvernement à ce sujet. Elles devraient se poursuivre au cours des prochains mois et, selon certains intervenants du milieu, si la surveillance des travaux finit par être imposée, cela se fera dans le cadre d'une modification à la *Loi sur le bâtiment*.

ÉVENTUELLE OBLIGATION DE SE DOTER D'UN CARNET D'ENTRETIEN

L'introduction d'une obligation, pour tout syndicat de copropriétaires, de se doter d'un carnet d'entretien, apportera sans doute une solution partielle à l'absence de surveillance des travaux de construction. Le législateur a en effet prévu, avec le projet de loi 16 de 2019, une telle obligation.

Ce document décrira notamment les travaux d'entretien effectués et ceux à faire sur les différents composants des immeubles détenus en copropriété divisée. Cela ne palliera pas les défauts de construction ou de conception d'origine, mais devrait à tout le moins permettre aux syndicats de copropriétaires de les repérer et de les réparer, le cas échéant, avant d'en arriver à une détérioration complète.

Il est clair qu'à la longue, l'entretien régulier d'un bâtiment coûte moins cher qu'une réparation majeure rendue nécessaire ou urgente par de la négligence. On vise par cette mesure à empêcher les copropriétaires et conseils d'administration de perpétuer les tergi-

versations et les reports de travaux. S'agira-t-il d'une mesure efficace? Seul l'avenir nous le dira, d'autant plus que cette obligation n'est pas encore entrée en vigueur. Celle-ci ne prendra effet qu'après publication d'un règlement du gouvernement qui déterminera les modalités de forme et de contenu de ce document, en plus d'identifier les professionnels qui pourront l'établir et le réviser.

CHAPITRE BÂTIMENT DU CODE DE SÉCURITÉ

Pour le moment, le Québec dispose du chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS), entré en vigueur en mars 2013, sous l'égide de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). Les immeubles soumis à cette réglementation sont, entre autres, les immeubles à logements ou détenus en copropriété de plus de deux étages et de plus de huit unités. Un bâtiment assujéti au CBCS doit être notamment conforme aux normes applicables au moment de la construction ou de la transformation du bâtiment. Les propriétaires de ces immeubles sont responsables de la conformité du bâtiment et de ses équipements, afin de garantir la sécurité des occupants et personnes circulant à proximité. À cet égard, la loi assimile désormais un syndicat de copropriétaires au « propriétaire ».

À noter qu'un bâtiment non assujéti au CBCS pourrait quand même être lié à des exigences provenant d'autres chapitres du Code de sécurité, notamment en matière d'électricité, de gaz, de plomberie, d'ascenseurs et autres appareils de lavage et de lieux de baignade.

En ce qui concerne les bâtiments où l'on retrouve un parc de stationnement à étages ou une façade de cinq étages et plus (hors sol), il faut mettre en place un programme d'entretien et effectuer des inspections périodiques de ces éléments. Pour les façades, un rapport d'ingénieur ou d'architecte doit être rempli, tous les cinq ans. Quant aux stationnements étagés, une vérification doit être réalisée par le propriétaire, chaque année, et un rapport de vérification par un ingénieur ou un architecte rempli tous les cinq ans ou « à la

suite de tout événement pouvant avoir une incidence sur son comportement structural ». On pourrait songer à un tremblement de terre. Les résultats de ces inspections et ces rapports doivent être conservés dans le registre du bâtiment.

Lorsqu'un architecte ou un ingénieur détecte la présence de « conditions dangereuses » sur une façade ou un stationnement étagé, ou advenant un risque imminent d'effondrement, il doit en informer la RBQ et le syndicat de copropriétaires concerné. Ce professionnel doit aussi indiquer les mesures d'urgence mises en place ou à adopter sans délai, afin d'éliminer toute condition dangereuse. Quant au « propriétaire », il doit s'assurer que les travaux correcteurs sont réalisés, conformément à la description, la planification et l'échéancier prévu et obtenir, à la fin des travaux, un rapport de vérification confirmant le caractère sécuritaire de la façade ou du stationnement. Il doit aussi transmettre à la Régie une lettre signée par l'ingénieur ou l'architecte, confirmant que tous les travaux correctifs sont complétés à sa satisfaction et qu'il n'y a plus de condition dangereuse.

À noter que l'article 420 du CBCS stipule que « constitue une infraction toute contravention à l'une des dispositions du présent Chapitre ».

DES LACUNES DU CÔTÉ DE LA RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC (RBQ)

Un rapport produit par le Vérificateur général du Québec (VGQ), en juin dernier, a relevé des lacunes dans le cadre des activités de la RBQ. Cet audit de performance pointait du doigt quatre volets, parmi lesquels deux retiennent particulièrement l'attention :

- La stratégie et les moyens mis en œuvre par la RBQ pour s'assurer des compétences des entrepreneurs sont insuffisants;
- La RBQ n'intervient pas toujours au moment opportun auprès des entrepreneurs qui ne respectent pas les conditions pour obtenir et conserver une licence.

La Régie du bâtiment est chargée de surveiller l'application de la *Loi sur le bâtiment* et les normes de construction, au moyen de vérifications, inspections et enquêtes. Or, le rapport du Vérificateur général du Québec nous apprend que les inspections de chantier effectuées par la RBQ s'avèrent très rares et limitatives.

magellan
immobilier conseils

**Réaliser vos projets,
c'est notre métier.**



**Accompagnement
de A à Z**



**Interlocuteur
unique**



**Offre
clé en main**



**Expertise
technique**

Magellan, vous accompagne dans la gestion des projets de votre copropriété par le biais d'un interlocuteur unique de la phase d'étude à la réception finale des travaux.

Découvrez nos différents domaines d'expertise et demandez votre offre de service clés en main.

5160, boul. Décarie, bureau 500, Montréal, QC H3X 2H9
T. 514 725-0420 | contact@magellanconseil.ca | magellanconseil.ca

Aux termes du programme d'inspection de GCR, cet organisme inspecte tous les bâtiments en copropriété divise assujettis au Plan de garantie de maisons neuves. Au cours de l'année 2020, GCR a effectué une moyenne de 2,6 inspections par bâtiment détenu en copropriété divise.

Par exemple, elles visent un seul domaine réglementé à la fois (ex. bâtiment, électricité, plomberie), même lorsque l'entrepreneur exécute des travaux dans plusieurs domaines. Et lorsqu'elle détecte une non-conformité au Code de construction, la RBQ se limite à en exiger la correction, sans mener d'autres actions à l'égard des entrepreneurs, même les récidivistes.

On peut certes déplorer le caractère restreint de ces interventions et leur portée limitée, d'autant plus que c'est l'industrie de la construction qui finance la RBQ, et non l'État, et que l'organisme nage dans les surplus, selon le rapport du Vérificateur général. Si le Québec veut se doter d'un secteur immobilier performant qui protège ses consommateurs, et s'assurer que les entrepreneurs et constructeurs sont compétents, non seulement leur qualification devrait-elle être scrutée avec plus de rigueur en amont, mais un suivi devrait aussi être effectué en aval, notamment par voie de certifications ou d'attestations de conformité.

Le législateur a introduit un nouvel article 1068.1 au *Code civil du Québec*, selon lequel un copropriétaire qui vend sa fraction doit remettre au promettant acheteur « une attestation du syndicat sur l'état de la copropriété dont la forme et le contenu sont déterminés par règlement du gouvernement ». L'entrée en vigueur de cette disposition ne prendra effet qu'après publication de ce règlement du gouvernement, qui établira les modalités de forme et de

On change le monde un syndicat à la fois

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

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

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

Rapports explicatifs envoyés aux administrateurs lors des déplacements de nos gestionnaires

Communications constantes avec les copropriétaires et les administrateurs

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

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


Stratégis

contenu de cette attestation. Nous osons croire que cette attestation abordera l'aspect physique des composants de l'immeuble et de ses équipements, et non seulement l'aspect financier. En effet, comment les administrateurs d'un syndicat de copropriétaires pourraient-ils attester cet état physique, si ce dernier n'est pas certifié par un professionnel du bâtiment?

UN PLAN DE GARANTIE OBLIGATOIRE UNIVERSEL

Nous nous permettrons d'ajouter un autre élément qui aurait une incidence sur la pérennité du parc immobilier des copropriétés au Québec : un plan de garantie universel pour les copropriétés.

Les petites copropriétés, celles comptant au plus quatre parties privatives superposées (sans tenir compte des stationnements ou des cases de rangement), sont couvertes par un plan de garantie obligatoire géré par GCR (Garantie de construction résidentielle), un organisme à but non lucratif. Ce plan de garantie prévoit, au minimum, une inspection par un professionnel du plan de garantie, durant la construction du bâtiment, ainsi que des mécanismes de réclamation simplifiés qui permettent aux syndicats de copropriétaires de faire corriger les déficiences, par un processus équitable et abordable.

Toutefois, en ce qui concerne les copropriétés de moyenne et de grande dimension, c'est à peu près le néant. Celles-ci n'ont pas accès à un plan de garantie offrant une protection équivalente. Les plans optionnels offerts pour ces bâtiments sont gérés par des organisations qui doivent dégager des bénéficiaires. Les bâtiments ne sont donc pas systématiquement inspectés et les mécanismes de réclamation s'avèrent complexes et coûteux. Le processus de réclamation est tellement ardu que plusieurs copropriétés renoncent à faire corriger les déficiences et les vices de construction. Une telle situation aura des répercussions avec le vieillissement du bâtiment et sera à l'origine de désordres affectant la pérennité des éléments du bâtiment, parfois même de l'ensemble de l'ouvrage.


Qu'elles soient petites ou grandes, les copropriétés sont souvent gérées par des bénévoles, sans les ressources des grands propriétaires immobiliers. Un plan de garantie universel, accessible et équitable aurait une incidence sur la pérennité des structures des copropriétés. Idéalement, il faudrait mettre un terme à cette discrimination des plans de garantie, entre petites et copropriétés moyennes et grandes.

Les premières impressions de votre bâtiment comptent

Un interphone vidéo intelligent pour les immeubles d'appartements

- Modernisez votre bâtiment
- Augmentez la valeur de votre propriété
- Bâtiment intelligent = locataires heureux
- Économique et facile à mettre en place
- Surveillance et maintenance à distance 24h/24 et 7j/7


Pose possible en extérieur


Utilisable avec les téléphones fixes


Entrée sans clé



Journaux de sécurité

Visitez **HiveBuzzer.com** pour réserver une démo

 bonjour@hivebuzzer.com

 +1 (438) 804-2717

 [instagram.com/HiveBuzzer](https://www.instagram.com/HiveBuzzer)


 486 Ste-Catherine O., Suite 200
Montréal, QC, Canada,
H3B 1A6





Pour qu'un bâtiment performe bien, sur une longue période, il est indispensable que, dès le départ, les vices et les déficiences qui les affectent soient correctement analysés et corrigés. Ce n'est pas le cas pour toutes les copropriétés, malheureusement.

Le législateur québécois a mis en place certaines mesures intéressantes, au cours des dernières années, mais il manque encore quelques éléments à l'édifice. Les assureurs commencent d'ailleurs à réagir à cet égard, en se montrant de plus en plus frileux à assurer le marché de la copropriété.

Des copropriétaires responsabilisés et conscients des enjeux en matière de conservation de leur immeuble, des gens de construction compétents, la surveillance des travaux, un plan de garantie universel, un carnet d'entretien mis en vigueur et un contrôle par voie d'attestation de conformité, voilà ce qu'il faudrait retrouver pour se prémunir de désastres, qu'ils soient semblables à celui survenu en Floride ou d'une autre nature. 

Un immeuble en mauvais état entraîne des charges communes qui explosent, des cotisations spéciales qui se multiplient. Les copropriétaires les moins nantis sont dès lors pris dans un engrenage, car ils ne peuvent plus verser leur contribution. Ces charges impayées pèsent alors sur les autres propriétaires. Mais les retards de paiement s'accumulent et, pendant ce temps, la détérioration du bâtiment se poursuit. Plus celui-ci se détériore, plus les travaux seront lourds et coûteux. Au bout du compte, les immeubles se déprécient et les unités deviennent tout simplement invendables.

M^e Yves Joli-Cœur est l'auteur, avec Olivier Brane, Avocat honoraire à Paris et Jean-Pierre Lannoy, Expert judiciaire à Bruxelles, d'un ouvrage sur les copropriétés en difficulté. Les auteurs y livrent plusieurs pistes de réflexion afin d'améliorer la prévention de ce fléau.



TCJ⁷ Therrien Couture Jolicœur

Le sens des valeurs.

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

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

groupecj.ca

855 633.6326

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



**Yves
Joli-Coeur**
Avocat émérite



**Michel
Paradis**
Associé



**Julie
Banville**
Associée



**Olivier
Tousignant**
Associé



**Bruno
Bourdelin**
Avocat



**Richard
LeCouffe**
Avocat-conseil



**Marie-Josée
Maltais**
Avocate



**Laura
Mordelet**
Avocate



**Justin
Deguire**
Avocat



**Safie
Diallo**
Avocate



**Éric
Lecours**
Notaire



**Eva
Daraghi**
Notaire