

Condoliation

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

Vol. 22 | N°1 | AVRIL 2021



RGCQ

REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

LES DAUPHINS-SUR-LE-PARC
ÉLÉGANCE
ARCHITECTURALE SUR
FOND D'HISTOIRE

ACCÈS À LA JUSTICE
À QUAND UN TRIBUNAL
DE LA COPROPRIÉTÉ
AU QUÉBEC?

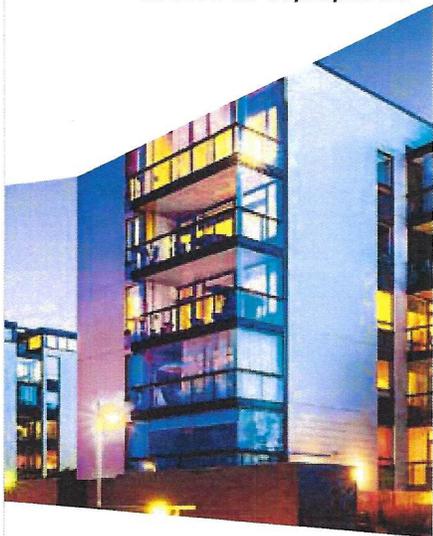
RECONNAÎTRE
UN VICE CACHÉ

VOTRE
COPROPRIÉTÉ
EST-ELLE
TAXABLE?



9 780571 230457 4,95 \$

ENVOI DE PUBLICATION
CONVENTION # 42063014



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



NOUS DESSERVONS

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

VISITE LES DAUPHINS-SUR-LE-PARC CÉLÈBRE SES 50 ANS

Grâce à une rationalisation des dépenses en 2017, les copropriétaires des Dauphins-sur-le-parc ont bénéficié (de 2018 à 2019) d'une réduction des frais de condo totalisant 20 %. Depuis, c'est le statu quo à ce chapitre.

« Tout d'abord, dans un édifice de cette taille, il est indispensable d'assurer la sécurité des résidents, raison pour laquelle des gardiens ont retrouvé leur place (au comptoir d'accueil) dans le hall d'entrée, et ce, 24 heures par jour, 7 jours par semaine. Nous nous sommes également attaqués à la location de type hôtelier, une activité naguère très répandue dans la copropriété. Le ballet des valises à roulettes nous a fait découvrir qu'une cinquantaine de condos (sur 417) accueillait, du mois de mai à octobre, des touristes venus du monde entier », raconte Véronique Geoffrion, pour qui cette activité était un fléau qui nuisait à la sécurité et à la réputation de l'immeuble. Les condos pouvaient facilement s'y louer de 4 500 \$ à 10 000 \$ par mois.

La location hôtelière est désormais interdite et étroitement surveillée. Certains copropriétaires fautifs l'ont appris à leurs dépens. Dorénavant, ceux qui enfreignent ce règlement reçoivent une amende de 500 \$, après un premier avis d'infraction, auquel s'ajoutent des montants additionnels substantiels par jour d'infraction. Ces mesures drastiques (qui s'imposaient) ont fait en sorte qu'au fil du temps, ceux qui s'adonnaient à cette activité ont vendu leur unité.

REMETTRE L'IMMEUBLE À NIVEAU

Parallèlement à cette rationalisation logistique et financière, « il fallait remettre à niveau cet énorme paquebot, qui manquait d'amour »,

fait savoir Véronique Geoffrion. Sa désuétude était telle que les investissements en rénovation, restauration et remise aux normes ont atteint 5,5 millions de dollars en trois ans. Aucune cotisation spéciale n'a été demandée. Pour éviter ces appels de charges, une planification serrée a été mise en place, et d'importants honoraires payés à des tiers ont été supprimés.

Il a tout d'abord fallu remplacer les quatre ascenseurs, incluant tout le système de levage, car leur défectuosité chronique les rendait instables et coûteux à entretenir. Des personnes y restaient prises régulièrement, en raison de pannes fréquentes. Coût des travaux : 1,5 million. Le système d'alarme incendie a également été remis à niveau. Coût de la facture : 975 000 \$.

CAMÉRAS DE SURVEILLANCE

Parmi d'autres travaux majeurs qui ont été réalisés, on a fait installer 100 nouvelles caméras dans l'immeuble et sur ses terrains extérieurs, ce qui a exigé la modernisation du système de surveillance vidéo. Il faut savoir que les anciens équipements étaient hors d'usage. En outre, l'enveloppe extérieure des tours Nord et Sud a fait l'objet d'une réfection, incluant, plus récemment, une restauration de la maçonnerie longeant la colonne des alcôves. En mars 2021 ont débuté - en vertu d'un plan quinquennal - la restauration des balcons et l'inspection de toutes les unités.



Le hall d'entrée est orné d'un lustre en verre de Murano.

Mais les ambitions de cette copropriété ne s'arrêtent pas là. Pour son syndicat, le virage vert n'est pas un luxe, mais bien une opportunité à saisir, afin de réaliser des économies d'échelle. Sans compter que cette intention était devenue nécessaire pour rester compétitif. Il en résultera des performances écoénergétiques accrues. Pour y parvenir, les administrateurs comptent (entre autres) faire installer des panneaux solaires photovoltaïques sur le toit. Cela permettra de préchauffer l'apport d'air neuf dans l'immeuble, sans pour autant consommer d'électricité.

Du haut de ses 28 étages, la copropriété Les Dauphins-sur-le-parc s'est refait une beauté depuis trois ans. Il s'agit d'un des immeubles les plus hauts jamais construits au Québec. Son architecte est Harry Mayerovitch. Il est décédé en 2004, à 94 ans.

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

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

Appelez-moi !

Yvan Montplaisir

Agent en assurance de dommages

Assurance France Sauvé inc.

Agence en assurance de dommages

514 916-3148

1 888 916-3148

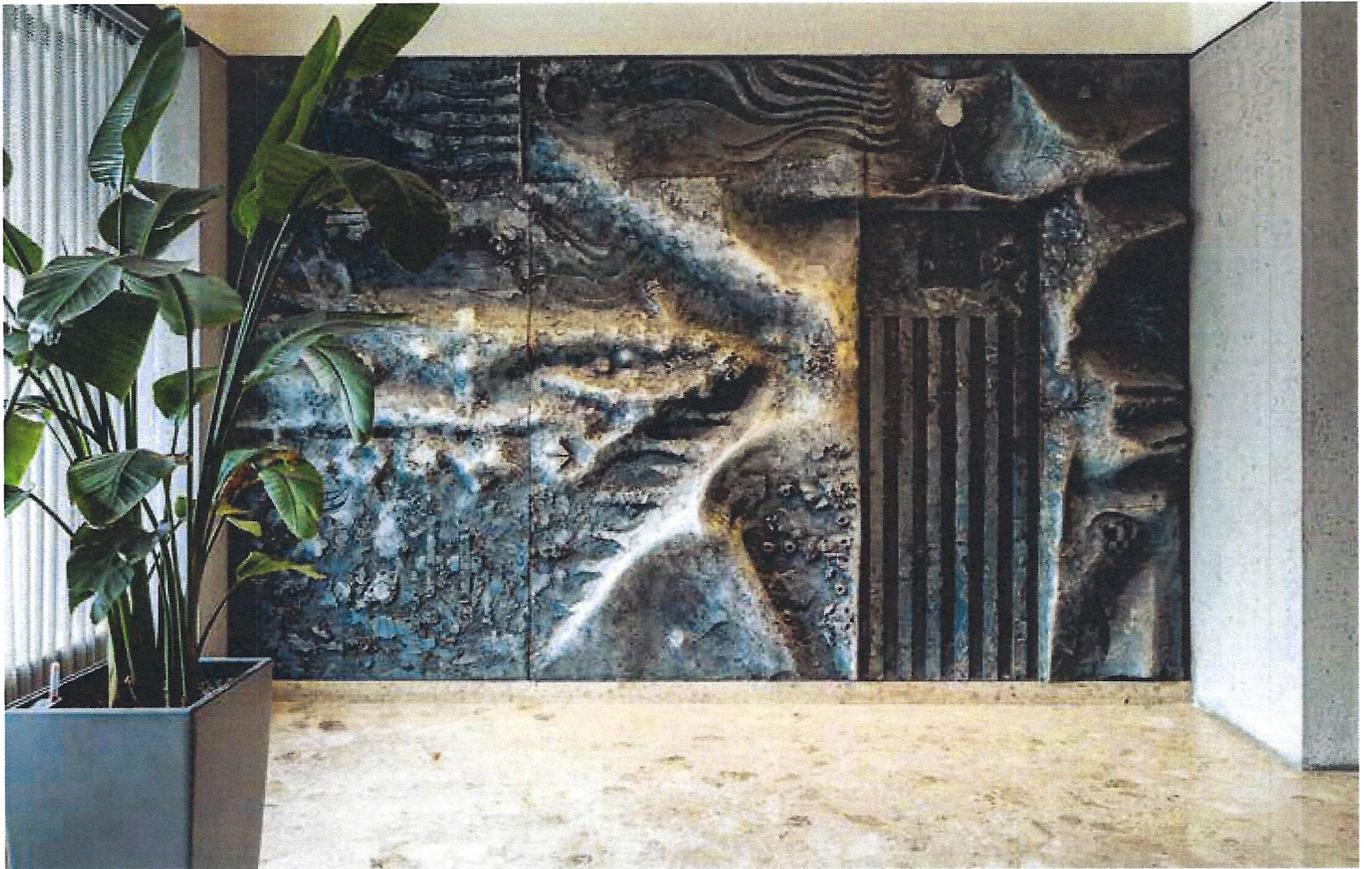
assurancefrancesauve.com



Affiliée à :

La Capitale
Assurances générales

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



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

Daniel Delorme **450 680-1698**

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

www.odysseeaquatique.com

Malgré ses 50 ans, la copropriété Les Dauphins-sur-le-parc n'a rien à envier à d'autres immeubles du même acabit. Sur cette image, on y voit le hall d'entrée avec plancher en marbre importé d'Italie. D'ailleurs, les 28 étages comportent des planchers en marbre. S'y trouve aussi une murale créée par Jordi Bonnet, un artiste d'origine catalane (Espagne) réputé mondialement.

Figurent aussi dans les cartons la mise en place de luminaires au DEL, l'amélioration thermique de l'enveloppe, incluant les fenêtres et les toits, ainsi que la récupération de chaleur des eaux grises. Et en prime, il y aura électrification des stationnements intérieurs. Le montant alloué au budget prévisionnel pour réaliser le tout variera de 5 à 10 millions de dollars.

Quelques travaux visant à remplacer des parties communes (salles thermiques) ont déjà permis, de 2016 à 2020, de réduire la consommation d'énergie de 28,6 %. « Ainsi, en quatre ans, nos coûts annuels sont passés de 616 000 \$ à 440 000 \$. Ce qui explique, en partie, la baisse des frais de condo. On peut donc croire, sans se tromper, que les travaux à venir contribueront à faire diminuer davantage la facture énergétique », déclare Véronique Geoffrion.

50° ANNIVERSAIRE

Et pour couronner le tout, il y aura des célébrations pour souligner le 50° anniversaire de la construction de cet immeuble. Prévues



Les installations aquatiques et sportives, qui sont situées aux 27^e et 28^e étages, offrent une vue magnifique de l'ouest et de l'est de l'île de Montréal. Cette vision s'étend jusqu'à la Rive-Sud. Dans un proche avenir, l'énergie qui alimente ces installations en chauffage pourrait être récupérée, afin d'être redistribuée ailleurs dans l'immeuble.

Les Dauphins-sur-le-parc en bref

Date de construction :	1971
Lieu :	Plateau-Mont-Royal
Valeur actuelle :	130 millions \$
Nombre d'unités :	417
Nombre de copropriétaires et d'occupants :	de 900 à 1 000
Nombre d'employés :	15
Nombre d'étages :	28
Nombre d'administrateurs :	5

le 21 juin prochain, jour du solstice d'été, elles promettent d'être hautes en couleur. Le montage d'un album photo souvenir est en cours. On veut aussi colliger des renseignements historiques sur cette copropriété, qui serait parmi les premières à avoir vu le jour au Québec.

Au début des années 1970, construire un gratte-ciel détenu en copropriété divisée était avant-gardiste. De nos jours, seule la Tour des Canadiens 1 (au centre-ville montréalais) le dépasse en nombre d'unités. Ce qui n'enlève rien au prestige des Dauphins-sur-le-parc. Après avoir traversé 50 années

d'existence, l'immeuble survivra à l'usure du temps et pourrait devenir un modèle de gestion, à l'instar des Verrières sur le fleuve (à L'Île-des-Sœurs). C'est du moins l'ambition avouée des administrateurs en place, qui ne lésinent pas sur le temps ni les moyens pour atteindre cet objectif. □