

LA TECHNOLOGIE AU SERVICE DE  
LA GESTION DE COPROPRIÉTÉS

CONDOLÉGAL SE REFAIT  
UNE BEAUTÉ

ENTREVUE AVEC  
RITA LAFONTAINE

L'HYPOTHÈQUE LÉGALE  
DU SYNDICAT ET LES  
FRAIS D'AVOCATS



DÉPÔT DU MÉMOIRE  
DU RGCQ AUPRÈS DU  
GROUPE DE TRAVAIL  
SUR LA COPROPRIÉTÉ

# LE MOT DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE

UNE FOIS DE PLUS, Condoliation retient l'attention par la diversité des sujets que le magazine aborde dans le domaine de la copropriété. Le point saillant du contenu porte sur le Mémoire du RGCQ présenté au Groupe de travail de la Chambre des notaires et à la Ministre de la Justice, l'Honorable Kathleen Weil. Y sont résumées pour vous les principales propositions que le RGCQ a formulées en vue d'une réforme du droit de la copropriété. En préparation pour la rédaction de son Mémoire et pour mieux cerner les problématiques vécues par les copropriétaires et les administrateurs de syndicat, le RGCQ a recueilli leurs expériences et commentaires au moyen d'un sondage. Une analyse sommaire des résultats est présentée dans la page du RGCQ Provincial.

Les résultats de ce sondage nous ont confirmé l'importance de la mission éducative du RGCQ de promouvoir la saine gestion de la copropriété et la qualité de vie des copropriétaires. Pour cette raison, les responsables de chaque chapitre du RGCQ vous offrent régulièrement des activités de formation visant une meilleure compréhension de ce mode d'habitation.

Les problèmes vécus dans les petites copropriétés ont retenu notre attention. Ce numéro vous suggère deux outils qui faciliteront la mise en place de procédures administratives flexibles respectant les exigences de la loi et de la déclaration de copropriété. N'hésitez pas à y faire appel. Les plus grandes copropriétés qui optent pour une gestion externe trouveront aussi de précieux conseils pour sélectionner un gestionnaire compétent.

Finalement, ne manquez pas un article important qui rapporte un jugement rendu par la Cour supérieure traitant du droit de la copropriété. Dans une cause plaidée par M<sup>e</sup> Marc Lanteigne du cabinet de Grandpré Joli-Cœur, le juge a statué sur les frais extrajudiciaires déboursés par un syndicat pour une hypothèque légale publiée à l'encontre de la fraction d'un copropriétaire.

Je vous invite donc à faire connaître vos commentaires sur le contenu du magazine par l'intermédiaire de notre portail [www.rgcq.org](http://www.rgcq.org). Nous apprécions également recevoir vos suggestions. ■

Bonne lecture

Janine Huot, Adm.A.

## CONDOLIAISON

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

Vol. 11 | N°1 | Printemps 2010

### S O M M A I R E

- 03 BILLET  
[Mémoire sur la copropriété québécoise](#)  
[La ministre Kathleen Weil interpellée](#)
- 04 EN BREF
- 04 [Le Québec zone sismique](#)
- 06 ENTREVUE AVEC RITA LAFONTAINE
- 08 SOLUTIONCONDO.COM  
[La technologie au service de la gestion de copropriétés](#)
- 10 [Quorum et majorités dans les assemblées de copropriétaires](#)
- 12 [Un manuel de gestion à la rescousse des petites copropriétés](#)
- 14 [L'hypothèque légale du syndicat et les frais d'avocats](#)
- 16 [Le mémoire du RGCQ est déposé auprès du groupe de travail sur la copropriété](#)
- 18 RGCQ-Provincial
- 19 RGCQ-Montréal
- 20 RGCQ-Outaouais
- 21 RGCQ-Québec
- 22 FOIRE AUX QUESTIONS
- 24 CERTIFICATION DES GESTIONNAIRES
- 26 LA RÉNOVATION DOMICILIAIRE EN COPROPRIÉTÉ  
[Le crédit d'impôt fédéral](#)
- 27 CONDOLEGAL 2010  
[Un vent nouveau souffle sur la copropriété](#)
- 28 LA SÉLECTION D'UN GESTIONNAIRE
- 30 COLLOQUE PRINTANIER - LE 17 AVRIL 2010
- 31 COPROPRIÉTÉ FRANÇAISE
- 31 RGCQ  
[Membres corporatifs](#)

### L'ÉQUIPE MULTIDISCIPLINAIRE EN DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ



DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR  
S.E.N.C.R.L.  
avocats-notaires

2000, avenue McGill College, bureau 1600  
Montréal (Québec) H3A 3H3  
Tél. 514-287-9535  
Télééc. 514-499-0469  
[www.djclegal.com](http://www.djclegal.com)

[condolegal.com](http://condolegal.com)  
Tout sur la copropriété



### La mission du RGCQ

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

CONDOLIAISON est publié par le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec. Toute reproduction des textes, illustrations et photographies de ce bulletin doit être autorisée par le RGCQ. Bien que toutes les précautions aient été prises pour assurer la rigueur des renseignements contenus dans ce bulletin, il est entendu que CONDOLIAISON ne peut être tenu responsable des erreurs ou des négligences commises dans l'emploi de ces renseignements ni de leur réalisation. Les bureaux du RGCQ sont situés au 2000 avenue McGill College, bureau 1600, Montréal, (Québec) H3A 3H3.

Responsable du comité de rédaction : Janine Huot  
Directrice service aux membres du RGCQ : Diane Ménard  
Direction artistique : Marie-Josée Morin, Bernard Lamy Design graphique inc.

Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec.  
Téléphone : 514 916-RGCQ (7427)  
Télécopieur : 514 284-7085  
Portail : [www.rgcq.org](http://www.rgcq.org)

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada



## MÉMOIRE SUR LA COPROPRIÉTÉ QUÉBÉCOISE LA MINISTRE KATHLEEN WEIL INTERPELLÉE

**FRANÇOIS G. CELLIER**  
JOURNALISTE

Ce Mémoire propose des solutions, telles l'amélioration de l'information aux acheteurs.

Document d'une grande lucidité portant sur l'état actuel de la copropriété québécoise, le Mémoire sur la copropriété, produit par le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ), expose les nombreuses problématiques vécues au sein de ce mode d'habitation. Il propose également les solutions à mettre de l'avant pour redresser la situation.

Soumis le 16 février dernier à la ministre de la Justice du Québec, Kathleen Weil, ce Mémoire lance un cri d'alarme à prendre au sérieux. En fait, la copropriété québécoise est mal en point. Et au rythme où vont les choses, si rien n'est fait pour bonifier les lois la régissant, plusieurs copropriétaires vivront des lendemains douloureux. Il y a urgence d'agir pour éviter de sérieux ennuis.

Parmi les nombreux chapitres abordés dans ce document, celui traitant du Fonds de prévoyance apparaît le plus important. Actuellement, le *Code civil du Québec* oblige une contribution minimale de 5 % à ce fonds. Ladite contribution est intégrée à même les charges communes. Dans les faits, ce pourcentage est insuffisant la plupart du temps. Pour pallier une telle lacune, le RGCQ propose, entre autres, d'instaurer au Québec le modèle actuellement en vigueur en Ontario. Dans cette province, les cotisations au fonds de prévoyance sont basées sur les besoins d'une copropriété. Par conséquent, les dépenses découlant des réparations majeures, tout autant que celles inhérentes au remplacement des parties communes arrivées à échéance, sont entièrement assumées.

Autre chapitre majeur : l'amélioration de l'information aux acheteurs. Une part importante des problèmes vécus en copropriété origine d'une carence en renseignements vitaux, lesquels permettraient, en temps normal, l'acquisition avisée d'une unité. La solution à ce problème consiste, essentiellement, à renforcer la qualité de l'information disponible, et à la rendre accessible aux copropriétés comportant moins de dix logements.

Par ailleurs, la question des assurances donne lieu à moult cafouillages, en raison d'une incompréhension chronique des règles régissant la copropriété. Il importe d'entreprendre, au plus vite, des pourparlers avec le Bureau d'assurance du Canada (BAC), pour que cette industrie puisse s'adapter aux exigences spécifiques à la copropriété.

Avec ce mémoire, le RGCQ souhaite interpeller le ministère québécois de la Justice, et l'informer des nombreux défis que la copropriété devra relever sous peu. « Cette démarche se veut constructive et productive, et implique la collaboration des intervenants du milieu. Il est temps d'agir, et nous sommes confiants de parvenir à changer les choses », conclut Janine Huot, directrice générale du RGCQ. ■



[www.rgcq.org](http://www.rgcq.org)



## LES BÉNÉFICES D'ÊTRE MEMBRE

### DES CONSEILS PRATIQUES

- Une **consultation juridique** de trente (30) minutes gratuite avec un avocat, une fois par année.
- Accès à des **conseils judicieux** par téléphone ou par le site web du RGCQ.
- Accès à la **section réservée aux membres** du RGCQ sur le site web offrant des outils pour faciliter une bonne gestion.

### DE LA LITTÉRATURE

- Trois (3) exemplaires de la **revue CondoLiaison**, livrés chez vous, lors de chacune des parutions (3 fois par année).
- Plus de 15 % de rabais sur plusieurs **publications** traitant du domaine de la copropriété dont les titres suivants :
  - ⦿ Manuel de gestion pour la copropriété
  - ⦿ Manuel de gestion pour la petite copropriété
  - ⦿ Les copropriétés en difficulté
  - ⦿ Le fonds de prévoyance

### DES RÉFÉRENCES

- Trois (3) exemplaires du **Bottin des fournisseurs** publié à l'automne vous donnant ainsi accès à un réseau d'experts œuvrant dans le domaine de la copropriété.

### DES ACTIVITÉS

- 25 % de rabais sur toutes les **activités du RGCQ**, dont ceux de la nouvelle série « Speed Condo ». Pour plus d'information sur les activités, consulter le calendrier des événements sur [www.rgcq.org](http://www.rgcq.org).
- Rabais de plus de 25 % sur le **Colloque annuel** du RGCQ.
- 25 % de rabais sur les **formations d'un jour** organisées pour l'entretien et la préservation des immeubles en copropriété.

### UNE VOIX COLLECTIVE

Être membre du RGCQ c'est joindre les rangs d'une association qui fait avancer les choses :

- ⦿ Implication auprès des instances gouvernementales pour expliquer les aspects problématiques du domaine de la copropriété. Vous pouvez [consulter le Mémoire sur la copropriété du RGCQ](#);
- ⦿ Implication avec l'Ordre des administrateurs agréés pour la professionnalisation du métier de gestionnaire de copropriété.

**Pour devenir membre :**

Consulter le site [www.rgcq.org](http://www.rgcq.org)

**Pour plus d'information :** Diane Ménard (450) 689-2322

## LE QUÉBEC, ZONE SISMIQUE

Par M<sup>e</sup> Richard LeCouffe, avocat,  
de Grandpré Joli-Coeur, s.e.n.c.r.l.

Les récents séismes survenus à Haïti et au Chili sont un tragique rappel d'une réalité qui ne nous effleure pas souvent l'esprit : la Terre est constamment sujette à des tremblements d'intensité variable et le Québec n'y échappe pas.

En effet, bien qu'étant éloigné des grandes failles géologiques, lieu de rencontre de deux plaques tectoniques, certaines régions du Québec sont identifiées « à risque sismique », notamment la vallée de l'Outaouais, celle du St-Laurent, incluant l'île de Montréal, ainsi que le secteur Charlevoix-Saguenay. De plus, particularité québécoise, les séismes peuvent parfois être ressentis à plusieurs centaines de kilomètres de l'épicentre, comme celui du Saguenay, en novembre 1988 (magnitude de 5,9 à l'échelle Richter), qui fut bien ressenti à Montréal.

De fait, les sismologues estiment qu'un séisme important se produit au Québec, dans une des zones à risque, à chaque 250 ou 300 ans. On en répertorie un dans la région de Charlevoix, en 1663 (évalué à 7 sur l'échelle Richter), ainsi qu'un autre à Montréal même, le 16 septembre 1732 (évalué à environ 5,8).

L'île de Montréal serait particulièrement à risque, comme on peut lire sur le site internet de la Ville : « l'histoire a permis de constater que Montréal est située au cœur d'une zone à hauts risques sismiques (...), malgré l'absence de conscience populaire généralisée à ce sujet. Quand on sait que le bâti urbain dense comme celui de Montréal s'est fait avec beaucoup de remplissage, donc de sol meuble au point de vue géologique, il faut comprendre que les dommages résultant d'un tremblement de terre pourraient être considérables... ».

Il importe donc, lors de la construction d'immeubles neufs, et surtout ceux en hauteur, de s'assurer que toutes les normes aient été respectées. Les entrepreneurs ne le font malheureusement pas toujours, comme nous l'avons constaté dans le dossier des *Brises du Fleuve V*, à Verdun. Suite à l'effondrement du toit d'un stationnement périphérique à cet immeuble en béton de 12 étages, le 7 novembre 2001, on décéla une non-conformité du bâtiment à résister à un tremblement de terre selon la norme actuelle. La correction de cette lacune nécessita des interventions structurales dans presque tous les 83 appartements occupés de l'édifice.

Pour éviter, entre autres, de telles situations, le RGCQ prône dans un récent Mémoire à la Ministre de la Justice du Québec, la mise en place d'une surveillance systématique des travaux, en cours de construction, par des professionnels du bâtiment, architectes et ingénieurs.

N O S M E M B R E S C O R P O R A T I F S



Denis Laframboise  
Consultant musique corporative  
514.951.1287 • denis@studioexp.ca

www.studioexp.ca

Les professionnels de  
l'environnement sonore et musical

**IMMOPLEX**  
Gestion de copropriété, locatif, commercial

**Éric Pierre** | Gestionnaire

Téléphone : 450-619-6174  
Télécopieur : 450-619-7695  
Courriel : epierre@immo-plex.com

8230 Boul. Tashereau, Brossard Qc J4X 2V7, B.P. 50511



**RÉPARATIONS** | **RÉNOVATIONS**

**intérieur**  
cuisine  
salle de bain  
peinture  
placoplâtre

**extérieur**  
trottoir  
escaliers  
balcons  
clôture

107 - 1855 du Havre, Montréal H2K 2X4  
tél.: 514 524 2020 | fax : 514 524 7052  
www.degimi.ca | immobilier@degimi.ca



**Dominique Poulin**  
Directeur de compte

T\_514 588.8911 F\_514 846.4095  
C\_819 269.2988

dpoulin@gestactif.com // www.gestactif.com



Louis d'Auteuil, ing.  
Président

2360, rue Notre-Dame Ouest  
Bureau 201  
Montréal (Québec) H3J 1N4  
Tél. : (514) 937-7117 ext 225  
Télééc. : (514) 937-7127  
Ldauteuil@valoripro.com

www.valoripro.com



**Yves Albert Desjardins, FCA**

Associé délégué  
Taxes indirectes

KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. Tél. (514) 840-2123  
Tour KPMG Téléc. (514) 840-2187  
Bureau 1500 Cell. (514) 952-2176  
600, boul. de Maisonneuve Ouest  
Montréal (Québec) H3A 0A3  
ydesjardins@kpmg.ca

KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L., société canadienne à responsabilité limitée.



EXPERTS CONSEILS - CONSULTANTS

**Joseph Borsellino, ing.**  
Associé  
j.borsellino@patenaude-trempe.com

**Patenaude-Trempe Inc.**  
Siège social / Head office  
1471, boul. Lionel-Boulet, suite 30  
Varenes (Québec) J3X 1P7  
Tél: 450-652-2235, poste 226  
Fax: 450-652-6801

www.patenaude-trempe.com



**Gilles Martel**

350, Rue D'Iberville, Varennes (Québec) J3X 1T9  
Licence R.B.Q. 8111-6766-15 adm@actioncalfeutrage.com  
Tél.: 514.493.4600 • Fax : 514.493.1464  
www.actioncalfeutrage.com



PHOTO : FRANÇOIS BRUNELLE

ENTREVUE AVEC RITA LAFONTAINE

## EMMÉNAGER DANS UN CONDO A ÉTÉ UN BEAU CHANGEMENT DANS MA VIE!

Par Isabelle Pauzé

Il y aura 10 ans le 27 mai prochain que Rita Lafontaine s'est installée dans sa superbe unité baignée de lumière, nichée au 23<sup>e</sup> étage d'un immeuble de l'Île-des-Sœurs qui en compte 25. Joliment baptisé Les Verrières sur le fleuve, ce luxueux ensemble de tours d'habitations, bâti il y a plus de 20 ans, porte très justement son nom, puisqu'il se distingue par l'impressionnante fenestration dont sont dotés chacun des condos.

Et de l'intérieur, la vue est magnifique, épousant à la fois les berges du fleuve et les quartiers de Verdun et de LaSalle : « Vous voyez au loin, ce sont les rapides de Lachine, précise la comédienne en contemplant le paysage. Et c'est là, juste derrière le point Mercier, que le soleil se couche en hiver », pointe encore celle qui, pour garder la forme, n'hésite pas à gravir régulièrement à pied les marches des 23 étages qui mènent à son oasis.

### SÉCURITÉ ET TRANQUILLITÉ

Après avoir vécu durant près de 30 ans dans un duplex du quartier Rosemont, Mme Lafontaine et son mari font l'acquisition d'un premier condominium à l'Île-des-Sœurs, en 1996. Puis, quatre ans plus tard et grâce aux conseils avisés d'une connaissance impliquée dans la gestion de l'immeuble, la comédienne emménage dans ce qu'elle considère aujourd'hui comme son havre de paix, un appartement de 1 200 pieds carrés aux couleurs claires et élégamment aménagé. « Ce n'est pas évident de trouver un endroit qu'on aime vraiment. Ici, j'ai tout de suite eu un coup de cœur! », précise Rita Lafontaine, ajoutant que son intérieur revêt une importance capitale à ses yeux.

C'est l'aspect paisible et sécuritaire qui a motivé le choix de Mme Lafontaine d'opter pour un condo plutôt que pour une maison.

Lorsqu'elle rentre du théâtre vers minuit, par exemple, elle est heureuse d'avoir accès à son stationnement intérieur. Et depuis qu'elle vit aux Verrières, elle n'a jamais eu de mauvaises surprises : « La gestion de l'immeuble est absolument irréprochable, confie la grande interprète, dont la mère vit dans le même immeuble et sur le même étage. De plus, les travaux sont toujours effectués dans le meilleur intérêt des copropriétaires et afin d'améliorer notre qualité de vie. » Elle cite en exemple le réaménagement des verdoyants jardins, à l'été 2009, qui se déploient maintenant sur près de 350 mètres, le long du fleuve. De plus, passionnée d'architecture, elle a suivi avec grand intérêt les travaux qui ont été réalisés sur la façade de l'immeuble en 2008.

### COMMODITÉS ET SERVICES DE PROXIMITÉ

Comment Rita Lafontaine se tient-elle informée de la vie de son immeuble? De quelle façon y participe-t-elle? « Je veille à aller voter sur certains éléments lorsque l'ensemble des copropriétaires est consulté, souligne la comédienne. De plus, je me suis impliquée dans un comité qui a travaillé à décorer les corridors des Verrières. Autrement, je me tiens informée des actualités de l'immeuble en lisant les messages affichés sur les différents babillards. Nous sommes vraiment privilégiés, car nous sommes très bien informés; le personnel ici est très dévoué et courtois. »

Enfin, l'un des principaux avantages des Verrières réside dans son emplacement judicieux, puisque le complexe est situé à proximité de toutes les commodités et de tous les commerces. Mme Lafontaine, quant à elle, profite beaucoup des services offerts dans son immeuble, comme la piscine et la bibliothèque, et elle assiste, lorsqu'elle le peut, aux concerts en plein air qui sont donnés durant l'été. « De plus, je passe de beaux moments

de calme et de sérénité dans nos magnifiques jardins au cours de la belle saison. Bref, je crois fermement que la vie en condo permet de vivre plus longtemps, parce que l'existence est plus facile! », conclut en riant la chaleureuse actrice. ■



SOCIÉTÉ D'AVOCATS ET DE NOTAIRES

Me Michel Lévesque  
Notaire

[mlevesque@bbmlegal.com](mailto:mlevesque@bbmlegal.com)

Tél. : 450 545-1024 poste 231  
Téléc. : 450 346-2483

252, rue Laurier  
Saint-Jean-sur-Richelieu  
(Québec) J3B 6K9



**Serge Meloche**  
Courtier en assurance de dommages

[www.assuremoncondo.com](http://www.assuremoncondo.com)  
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

- 225, Promenade du Centropolis
- bureau 220
- Laval (Québec) H7T 0B3
- T 514.516.3386
- T 1.800.561.6560
- F 450.781.4851
- [serge.meloche@inversa.com](mailto:serge.meloche@inversa.com)



**PAPINEAU**  
AVOCATS

**YVES PAPINEAU**

avocat • médiateur  
lawyer • mediator

Tél. : 514.284.3058, poste 25  
Fax : 514.284.9230

485, rue McGill, bureau 600  
Montréal (Québec)  
H2Y 2H4

[yp@papineauavocats.ca](mailto:yp@papineauavocats.ca)



**CONDO MANAGER**

**1-866-766-2069**

- Le logiciel comptable et de gestion pour syndicat de copropriétés
- Au service des gestionnaires de copropriétés depuis 1992

**Démo gratuit sur WWW.CONDOMANAGER.COM**



45, place Charles Lemoyne, bureau 104, Longueuil (Québec) J4K 5G5  
Tél.: (450) 677-0007 Fax: (450) 677-0006



POUR UNE GESTION PRÉVENTIVE  
ET UNE GÉRANCE DE QUALITÉ  
AVEC UNE ÉQUIPE DE  
PROFESSIONNELS  
DU MANAGEMENT ET DU  
BÂTIMENT

**HELENE WOODS** MBA CMC  
Administrateur agréé et Gestionnaire principal

courriel : [info@gestaconseil.com](mailto:info@gestaconseil.com)

Casier postal 63 104  
L'Île-des-Soeurs, Qc, H3E 1V6

☎ : (514) 616-6226  
☎ : (514) 762-3225



SOLUTIONCONDO.COM

## LA TECHNOLOGIE AU SERVICE DE LA GESTION DE COPROPRIÉTÉS

C'est pour permettre aux syndicats de copropriétaires de gérer plus facilement leur immeuble et d'économiser à la fois temps et argent que trois professionnels montréalais, spécialisés en comptabilité et en génie logiciel, ont lancé en 2008 SolutionCondo.com. « Les syndicats faisant une gestion autonome ont peu d'outils à leur disposition pour faciliter leur travail. C'est donc avec l'intention de simplifier le travail des administrateurs, qui s'impliquent souvent de façon bénévole dans leur syndicat, que nous avons créé SolutionCondo.com », indique Élise Beauchesne, l'une des conceptrices de l'outil.

Avec le temps, l'entreprise a développé un volet de gestion externe complet et un volet de *coaching*, par l'entremise duquel elle forme et accompagne les syndicats de copropriétaires durant un an ou deux afin qu'ils puissent ensuite administrer eux-mêmes leur immeuble. « Comme la gestion de l'immeuble se fait avec le logiciel web SolutionCondo.com, il est donc possible pour les copropriétaires de passer facilement d'une gestion externe à une gestion autonome lorsqu'ils se sentent prêts à le faire » explique Élise Beauchesne, comptable agréée.

### DES FONCTIONNALITÉS PRATIQUES

Solutioncondo.com est un outil de gestion clé en main, simple et sécuritaire, conçu pour les néophytes de la gestion de copropriété. Puisque le logiciel est fait sous la forme d'un intranet, il est accessible par tous les copropriétaires afin de leur permettre de consulter les informations qui concernent leur immeuble. De leur côté, les administrateurs peuvent collaborer entre eux pour effectuer la gestion avec les outils offerts. Tout se fait à un seul et même endroit. « L'intranet devient en quelque sorte la mémoire du syndicat, car toutes les informations cumulées au fil des années s'y retrouvent » mentionne Mme Beauchesne. En conséquence, les registres du syndicat ne disparaissent pas avec le remplacement des administrateurs.

« L'outil est divisé en trois volets principaux, un pour les différents registres, un pour la collaboration entre les copropriétaires et un qui regroupe les outils financiers » énumère Mme Beauchesne. Entre autres, le logiciel propose un babillard, divers registres, dont celui des copropriétaires et locataires, un module pour l'organisation des assemblées, des modules de messagerie, de





requête de service, de gestion des documents, en plus des modules budgétaires et d'états financiers.

L'un des principaux attraits du logiciel web est qu'il réutilise les données à travers les différents modules. Par exemple, la majeure partie des revenus d'un syndicat étant générée par les frais de condo qui découlent du budget, ceux-ci sont comptabilisés automatiquement dans les états financiers du syndicat. « Ayant longtemps fait de la gestion de copropriété, nous comprenons très bien les besoins des syndicats et nous nous efforçons de concevoir des fonctionnalités qui permettent de réduire l'effort que doivent faire les administrateurs pour exécuter des tâches répétitives, mais nécessaires à la bonne gestion de leur syndicat » précise Élise Beauchesne.

### UN OUTIL CONVIVIAL

L'une des critiques souvent formulée par les copropriétaires à l'égard de leur syndicat est la difficulté d'obtenir des informations en cours d'année ou au moment de la vente de leur appartement. Du côté

des administrateurs, les tâches à exécuter pour assurer une bonne gestion sont nombreuses, ce qui entraîne des difficultés à fournir toutes les informations demandées au moment voulu. Avec un intranet, une bonne part de cette problématique est résolue, car tous les copropriétaires peuvent y trouver l'information recherchée. Cela confère une plus grande transparence dans la gestion des syndicats.

De leur côté les administrateurs apprécient beaucoup la formule, car ils bénéficient d'un lieu d'échange pour consulter les copropriétaires au besoin (ex : sondages, forums) et profiter de l'expertise de ceux qui ne siègent pas sur le conseil d'administration. De plus, les administrateurs peuvent plus facilement partager le travail entre eux, ce qui rend ce rôle plus attrayant pour les copropriétaires qui voient souvent ce poste comme très exigeant.

En somme, les avantages d'utiliser SolutionCondo.com sont nombreux. Qu'un syndicat choisisse une gestion autonome ou qu'il préfère une gestion externe, ce logiciel offre les outils nécessaires pour accomplir une bonne gestion de l'immeuble.

« Un syndicat de copropriété bien géré ajoute certainement de la valeur à un condo et je crois que la technologie est un atout majeur pour améliorer la gestion des immeubles québécois. Elle permet de standardiser les pratiques de gestion et de s'assurer que les informations cruciales du syndicat demeurent accessibles aux copropriétaires » conclut la présidente de l'entreprise. ■



# Problème de chauffe-eau ?

**Louer ou acheter**, quel que soit votre choix, il n'y a que des avantages!

Dans les deux cas, vous bénéficierez d'un chauffe-eau Ultra Cascade de qualité supérieure, et de notre service ultra-rapide d'installation et de réparation **24 heures par jour, 7 jours semaine**.

### Avantages de la location

- Aucuns frais d'installation et aucun investissement en capital.
- Réparation ou remplacement sans frais, à vie.
- Versements mensuels très abordables.

**Remise condo**  
25 \$ par chauffe-eau  
à l'achat ou à la location lors  
d'une nouvelle installation.

**1 877 353-0077**  
(sans frais)

www.hydrosolution.com

**Hydro Solution**  
Le spécialiste du chauffe-eau



# QUORUM ET MAJORITÉS DANS LES ASSEMBLÉES DE COPROPRIÉTAIRES

Par M<sup>e</sup> Luc Huppé, avocat chez de Grandpré Joli-Cœur, s.e.n.c.r.l.

L'assemblée des copropriétaires est une institution importante en copropriété. Elle constitue un forum privilégié d'échanges et de discussions entre les copropriétaires à propos de leur immeuble. Le conseil d'administration doit la consulter avant l'adoption du budget. Son autorisation est aussi requise pour des décisions affectant de manière importante la copropriété. Certaines règles doivent cependant être suivies pour que les délibérations et les décisions de l'assemblée des copropriétaires soient valides.

D'abord, le quorum doit être atteint. Le quorum est le nombre minimum de copropriétaires ou de droits de vote qui doivent être présents ou représentés à l'assemblée des copropriétaires pour qu'elle puisse valablement délibérer. L'article 1089 du *Code civil du Québec* fixe en principe le quorum à la majorité des voix, mais la déclaration de copropriété peut contenir une exigence différente quant au quorum. C'est aussi la déclaration de copropriété qui détermine le moment précis où le quorum doit être atteint (ex : 15 minutes après le début de l'assemblée). Il doit être maintenu pendant toute la durée de l'assemblée. Si le quorum est perdu en cours d'assemblée, tout copropriétaire peut demander un ajournement.

Ensuite, certaines majorités sont requises pour la prise de décisions par l'assemblée des copropriétaires. Le *Code civil du Québec* fixe les différents niveaux de majorité en fonction de la nature des décisions devant être prises. Contrairement au quorum, la déclaration de copropriété ne peut modifier ces niveaux de majorité, ni à la hausse, ni à la baisse. Le principe énoncé à l'article 1096 du *Code civil du Québec* est que les décisions sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée (par exemple en ayant donné une procuration). Certaines décisions,

comme celles concernant la modification de l'acte constitutif de copropriété ou des travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires. D'autres, comme celles visant à changer la destination de l'immeuble, sont prises à la majorité des trois quarts des copropriétaires, représentant 90 % des voix de tous les copropriétaires.

Dans l'application de ces règles, il faut aussi tenir compte du fait que le droit de vote de certains copropriétaires peut être suspendu ou encore réduit. Ainsi, l'article 1094 du *Code civil du Québec* prive de son droit de vote le copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance. De même, lorsque le Syndicat est propriétaire d'une fraction dans la copropriété, il ne peut exercer les droits de vote rattachés à cette fraction. Le *Code civil du Québec* réduit aussi graduellement les droits de vote d'un promoteur, en fonction du nombre d'années écoulées depuis la publication de la déclaration de copropriété : à l'expiration de la troisième année suivant cette publication, le promoteur ne peut détenir plus de 25 % des droits de vote, indépendamment du nombre de voix rattachées aux fractions dont il est encore propriétaire à ce moment.

Lorsqu'une assemblée des copropriétaires est tenue, il est donc nécessaire de s'assurer avec précision du nombre de copropriétaires présents ou représentés, ainsi que du nombre de voix rattachées à leurs fractions. Le défaut de respecter les règles applicables empêche de prendre des décisions valides et peut même donner ouverture à des recours devant les tribunaux. ■

N O S M E M B R E S C O R P O R A T I F S



**ARBO-CONSEIL**  
Inc.

**Claude Carpentier**  
Arboriculteur - conseil  
B.Sc.Ed - Cert.Hort.Gest.Espaces verts  
A.E.C. Foresterie Urbaine

3850, rue Téléphore, Terrebonne J6Y 1C2 Bur. : (450) 430-1495  
Cell. : (450) 602-1219 Téléc. : (450) 430-9638  
[arboconseil@videotron.ca](mailto:arboconseil@videotron.ca)



**Thierry Ségard**  
Directeur du Québec  
Sciences du bâtiment

**Étude de fonds de prévoyance  
Rapport d'état d'immeuble  
Conformité aux codes  
Réception des parties communes  
Ingénierie du bâtiment**

2519, boul. Chomedey  
Laval (Québec)  
Canada H7T 2R2  
Tél. : (450) 973-1690, poste 229  
Cell. : (514) 245-9002  
Téléc. : (450) 973-7758  
[thierry.segard@amec.com](mailto:thierry.segard@amec.com)

[www.amec.com](http://www.amec.com) 1-866-943-AMEC



Gestion Immobilière SUBEC inc.

**Marie-Josée Leclerc**  
Cell. : 514-213-2922

1305, rue Bergar  
Laval (Québec)  
Canada  
H7L 4Z7

Tél. : 450-667-4050  
Téléc. : 450-667-2046  
[gestionimmobilieresubec@bellnet.ca](mailto:gestionimmobilieresubec@bellnet.ca)



**Claude Prévost & Associés Inc.**

**Claude Prévost**  
Associé principal  
Tél: 450.939.1360  
Fax: 450.939.3522  
Cel: 514.743.3335  
[claudio.prevost@cpai.ca](mailto:claudio.prevost@cpai.ca)

**EXPERTS-CONSEILS ASCENSEURS & ESCALIERS MÉCANIQUES**

10, rue d'Asbestos, Blainville, Qc, J7B 1W5

**GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS**



**Hugo Roy**  
directeur

785, Avenue Plymouth, bureau 124  
Ville Mont-Royal, QC H4P 1B3  
Téléphone : 514-739-2948, poste 35  
Télécopieur : 514-739-3696  
[royh@trustcan.com](mailto:royh@trustcan.com)  
[www.trustcan.com](http://www.trustcan.com)

**David Ménassé**  
Directeur général  
[davidmenasse@propri-gestion.com](mailto:davidmenasse@propri-gestion.com)



321, boulevard Curé-Labelle  
Laval, Québec H7L 2Z9  
Téléphone : 450-625-2210  
514-843-8481  
Télécopieur : 450-625-2781  
[info@propri-gestion.com](mailto:info@propri-gestion.com)  
[www.propri-gestion.com](http://www.propri-gestion.com)

**GESTION DE COPROPRIÉTÉS**



**LA POINTE DU CONSEIL INC.**

**Richard Lapointe, Ing.**  
Président

Tél. & fax : 514.745.3222  
Cell. : 514.297.2492  
[rlapointe@lapointeconseil.com](mailto:rlapointe@lapointeconseil.com)  
[www.lapointeconseil.com](http://www.lapointeconseil.com)  
95, de Galais  
Laval (Québec) H7N 2Y6

**FONDS DE PRÉVOYANCE  
EXPERTISE EN TOITURE ET BÂTIMENT**

- Étude de fonds de prévoyance
- Rapport d'état de toiture
- Inspection de toiture
- Rapport de condition
- Assistance de gestion technique
- Pavage et béton
- Programme d'entretien préventif
- Inspection et prévention pétrolière

**GESTION IMMOBILIÈRE**



**GYSSO**

**Ghislaine Desroches B.A.A.**  
Gestionnaire

Tél.: (450) 741-4075  
Fax. (450) 741-4076  
Courriel: [gdesroches@gyssso.com](mailto:gdesroches@gyssso.com)  
350, rue Régnier  
St-Jean sur Richelieu, QC, J2X 3V9



## UN MANUEL DE GESTION À LA RESCOURSE DES PETITES COPROPRIÉTÉS

Pour quiconque devenu copropriétaire dans une petite copropriété, la satisfaction ressentie dans ce mode d'habitation dépend en grande partie de la qualité de la gestion du syndicat et des relations entretenues avec les voisins. Dans le meilleur des scénarios, cette petite communauté partage des valeurs communes pour la conservation de l'immeuble en bon état et les règles de bon voisinage. Dans le pire des cas, des conflits éclatent par manque de respect des règlements et/ou par manque de respect des uns envers les autres. Certains individus ne veulent pas s'astreindre à toute la « bureaucratie » qui semble imposée par l'application de la loi. D'autres revendiquent le droit à l'individualisme et ne veulent pas être contraints au respect des lois. Ces personnes considèrent que les petites copropriétés ne sont pas soumises aux mêmes lois que celles nécessaires pour l'administration d'une grande collectivité de copropriétaires.

Pourtant, le *Code civil du Québec*, entré en vigueur en 1994, ne fait pas de distinction dans l'administration des syndicats de copropriété selon leur taille. Il en est de même pour le contenu des déclarations de copropriété.

Le volume *Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divisé au Québec – Édition pour les petites copropriétés* (Éd. Wilson & Lafleur, 2009), par M<sup>e</sup> Marie Trudel et M. André Benoit, vient à la rescousse des copropriétaires et administrateurs aux prises avec la responsabilité de gérer leur syndicat. Les auteurs ont reconnu le défi des petites copropriétés ayant à répondre aux exigences de la loi, tout en évitant de créer d'importantes lourdeurs administratives. Ils proposent donc un manuel pratique pour la gestion courante d'un syndicat de petite taille. Leurs conseils judicieux aideront les administrateurs à instaurer de saines pratiques administratives adaptées à leurs besoins.

- Dans un syndicat comportant douze fractions ou moins, la formulation de règlements est souvent réalisée informellement, au gré de rencontres fortuites dans le va-et-vient quotidien. Il en résulte ainsi un manque de documentation qui pourrait être préjudiciable lors de la vente d'une unité, par exemple.

- À part les dépôts réguliers des charges communes mensuelles, les transactions bancaires sont réduites au minimum. Qui prend alors la peine de les documenter pour être en mesure de rendre compte de la situation financière en fin d'exercice?

- La convocation et la tenue des assemblées de copropriétaires doivent rencontrer plusieurs exigences qui peuvent paraître contraignantes.

Pour trouver des pistes de solutions à ces situations et bien d'autres, le Manuel de gestion apporte des réponses claires et pratiques. Il s'adresse en premier aux administrateurs qui ont accepté bénévolement de s'occuper de l'immeuble, de faire respecter la déclaration de copropriété et d'assurer la santé financière du syndicat. Les copropriétaires qui veulent comprendre la gestion de leur bien collectif et maintenir la valeur de leur investissement y trouveront des explications simples. Les auteurs ont su traduire en un langage familier les dispositions du *Code civil du Québec* pour faciliter leur application.

Le Manuel de gestion pour les petites copropriétés divisées est disponible au coût de 37,50 \$ (taxes incluses, frais postaux en sus) auprès de chaque chapitre du RGCQ en le commandant par le site [www.rgcq.org](http://www.rgcq.org). ■

## La VRAIE solution pour les copropriétés

Programme **d'assurance** de copropriété avec la meilleure offre du marché !

### Pourquoi le programme d'assurance des copropriétés d'Invessa est si avantageux pour vous ?

- Valeur à neuf GARANTIE sur le bâtiment;
- Possibilité d'être assuré à 100%  
SANS RÈGLE PROPORTIONNELLE;
- Assurance AUTOMATIQUE  
pour les administrateurs de 2 000 000 \$;
- PRIME GARANTIE 2 ans;
- Aucun frais de paiements;
- Assurance pour les frais communautaires  
(frais de condo);
- Équipe d'experts en sinistres SUR PLACE;
- Programme d'assurance groupe (automobile-habitation)  
pour les copropriétaires;
- Des conseils juridiques GRATUITS, vous parlez  
avec de vrais avocats;
- Des infos conseils pour les copropriétaires en prévention  
de sinistre;
- Des protections élargies;

Un service personnalisé et adapté À VOS BESOINS.  
ET BIEN PLUS

**APPELEZ-NOUS POUR UNE SOUMISSION SANS FRAIS**

\*certaines conditions s'appliquent

**Aucun besoin d'être membre  
d'une association pour être éligible  
au programme**

**DU JAMAIS VU !**

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

**(514) 516-3386**



# L'HYPOTHÈQUE LÉGALE DU SYNDICAT ET LES FRAIS D'AVOCATS

Par M<sup>e</sup> Marc Lanteigne, avocat, de Grandpré Joli-Cœur, s.e.n.c.r.l.

Un des articles du *Code civil du Québec* ayant fait couler beaucoup d'encre ces dernières années est l'article 2762, qui se retrouve au chapitre de l'hypothèque légale. En effet, jusqu'en 2002, le syndicat ayant donné un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire à un copropriétaire pouvait lui réclamer tous les « frais engagés », y compris les frais d'avocats (appelés également « honoraires extrajudiciaires »). En juin 2002, cet article fut modifié afin d'exclure les frais d'avocats :

*« 2762. Le créancier qui a donné un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire n'a le droit d'exiger du débiteur aucune indemnité autre que les intérêts échus et les frais engagés.*

*Nonobstant toute stipulation contraire, les frais engagés excluent les honoraires extrajudiciaires dus par le créancier pour des services professionnels qu'il a requis pour recouvrer le capital et les intérêts garantis par l'hypothèque ou pour conserver le bien grevé.  
(nous soulignons)*

Cette modification eut un impact notable en droit de la copropriété puisque le syndicat devait désormais assumer tous les frais engagés pour préparer cette hypothèque légale. À quoi bon publier une hypothèque légale et éventuellement entreprendre un recours

hypothécaire engendrant des frais d'avocats de plusieurs centaines (sinon des milliers) de dollars, alors que le copropriétaire délinquant doit 500 \$ au syndicat ?

Devant les particularités propres à la copropriété et aux créances du syndicat des copropriétaires, est-ce que ce dernier est soumis à l'article 2762 C.c.Q. et, par conséquent, doit-il faire assumer par tous les copropriétaires les frais de recouvrement hypothécaire ?

La Cour supérieure s'est prononcée sur cette question au mois de décembre 2009 dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires du Elgin*. En effet, l'Honorable Jean-François de Grandpré fit une brèche importante dans l'application de cet article, en précisant que les honoraires professionnels engagés par un syndicat pour recouvrer des sommes impayées pouvaient être réclamés au copropriétaire délinquant.

## LES FAITS

Dans cette affaire, le syndicat est aux prises avec un copropriétaire en défaut d'acquitter ses charges communes. Après avoir publié une hypothèque légale sur l'unité appartenant à celui-ci, le syndicat dépose une requête en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice. Le copropriétaire réplique par une défense et demande reconventionnelle au montant de 218 300 \$.

Suite à une conférence de règlement à l'amiable, les parties signent une transaction prévoyant que les honoraires et déboursés extrajudiciaires du syndicat dans cette affaire s'ajoutent à la dette du copropriétaire. Celui-ci renonce à sa demande reconventionnelle et un délai lui est alloué pour vendre son unité. À défaut par lui de ce faire dans le délai imparti, le syndicat peut vendre cette unité et appliquer le produit de la vente sur sa créance, le reliquat, s'il en est, sera remis au copropriétaire.

Ce dernier n'ayant pas vendu son unité dans les délais, le syndicat trouve un acheteur et retient les services d'un notaire afin de préparer l'acte d'achat. Dans les jours précédant la signature de l'acte d'achat, le procureur du copropriétaire s'enquiert auprès du notaire instrumentant des honoraires et déboursés engagés par le syndicat et, suite à la réception de cette information, conteste le paiement des frais légaux engagés par celui-ci.

Les parties signent malgré tout l'acte d'achat et le produit de la vente est entre les mains de la notaire qui, devant l'imbroglie, refuse de déboursier les sommes correspondant aux frais légaux jusqu'à ce que la Cour tranche le différend.

Le syndicat dépose une requête pour directives afin que le tribunal ordonne à la notaire de lui remettre les sommes qu'elle détient en fidéicommis. Cette requête est contestée, le copropriétaire alléguant notamment que malgré la signature de la transaction, il n'a pas à payer les frais d'avocats puisque cela va à l'encontre de l'ordre public, tel que l'indique l'article 2762, ainsi que les articles 2632 et 2667 C.c.Q. qui se lisent comme suit :

« Art. 2632 : On ne peut transiger relativement à l'état ou à la capacité des personnes ou sur les autres questions qui intéressent l'ordre public. »

« Art. 2667 : L'hypothèque garantit, outre le capital, les intérêts qu'il produit et les frais, autres que les honoraires extrajudiciaires, légitimement engagés pour les recouvrer ou pour conserver le bien grevé. »

La Cour rejette l'argument, puisqu'elle conclut au caractère distinct de l'hypothèque légale du syndicat. En effet, l'Honorable juge de Grandpré écrit ce qui suit :

**[25] Deuxième question :** *Le paiement des honoraires contre- vient-il aux dispositions du Code civil?*

*Le tribunal répond négativement. La créance du Syndicat est protégée par une hypothèque légale (2729 C.c.Q.); hors cette disposition législative, le Syndicat n'aurait aucun droit de gage sur l'immeuble du copropriétaire en défaut, son seul droit étant un recours personnel. On constate donc que cette hypothèque est différente par sa nature de ce qui est généralement appelée une hypothèque, soit un droit de gage consenti par convention entre prêteur et emprunteur; par exemple.*

**[26] Autre différence,** *les frais que le Syndicat engage pour protéger sa créance diffèrent de ceux du prêteur qui a garanti son prêt par une hypothèque. Le Syndicat est constitué pour voir à « la conservation de l'immeuble, l'entretien et à l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. » (1039 C.c.Q.).*

**[27] L'hypothèque légale du Syndicat vise donc cette finalité et non la protection d'une créance conventionnelle appartenant à une seule personne.**

**[28] Sans ce droit d'exception, le Syndicat pourrait difficilement voir à la conservation de l'immeuble et aux intérêts des copropriétaires.**

**[29] Au surplus, et au contraire du créancier hypothécaire conventionnel, le Syndicat n'a pas eu le choix de son débiteur. Il se retrouve créancier d'un mauvais payeur qu'il est obligé de subir au contraire du prêteur hypothécaire qui a eu le loisir de décider s'il voulait s'engager dans une relation d'affaires avec l'emprunteur.**

**[30] Considérer ces deux créances de la même façon crée une injustice pour les autres copropriétaires qui doivent supporter les dépenses que le mauvais payeur leur impose. Mauvais payeur qui s'est imposé à eux mais qui en devenant copropriétaire s'est engagé à assumer les honoraires qu'on lui réclame aujourd'hui par le biais de la déclaration de copropriété et la transaction. »**

## COMMENTAIRES

Cette décision aura un impact majeur sur le droit de la copropriété. Elle encouragera les syndicats de copropriétaires, particulièrement dans les petites copropriétés, à entreprendre les recours hypothécaires qui s'imposent, puisque leur créance ne sera pas affectée par les frais d'avocats. Cette décision mettra aussi de la pression sur les mauvais payeurs, qui devront acquitter les charges communes et/ou cotisations spéciales dues dans les délais, afin d'éviter l'imposition de ces frais supplémentaires.

Il va sans dire que nous souscrivons totalement à la distinction faite par l'Honorable juge de Grandpré dans sa décision. Le syndicat, personne morale sans but lucratif constituée de l'ensemble des copropriétaires, ne devrait pas faire assumer par la collectivité les frais de recouvrement pour des sommes dues que certains copropriétaires refusent de payer.

De plus, comme la mission du syndicat vise le bien commun (art. 1039 C.c.Q.), nous croyons que cette spécificité justifie la distinction apportée par la Cour. Puisque la relation entre le syndicat et les copropriétaires ne se fait pas de gré à gré, que le syndicat ne peut choisir « ses » copropriétaires et ne peut, par exemple, demander des acomptes au nouvel occupant, il nous apparaît légitime que les honoraires extrajudiciaires soient assumés par le copropriétaire délinquant.

Nous soulignons que la déclaration de copropriété dans cette affaire précisait que le copropriétaire doit payer les frais d'avocats découlant des procédures de recouvrement entreprises contre lui. La décision du tribunal aurait-elle été différente si la déclaration de copropriété n'avait pas contenu une telle clause ? Il est permis d'en douter.

En effet, à la lecture du jugement, nous sommes d'opinion que les dispositions contenues au *Code civil du Québec* sont autonomes et doivent être appliquées, même si la déclaration de copropriété est silencieuse sur cette question.

Cependant, afin d'éviter tout débat, nous proposons aux syndicats d'amender leur déclaration de copropriété, le cas échéant, afin de préciser que les frais d'avocats devront être acquittés par le mauvais payeur.

*L'auteur de cet article fait partie de l'étude de Grandpré Joli-Cœur, qui représentait le Syndicat en l'instance. ■*



# LE MÉMOIRE DU RGCQ EST DÉPOSÉ AUPRÈS DU GROUPE DE TRAVAIL SUR LA COPROPRIÉTÉ

Le RGCQ a déposé, le 16 février 2010, son Mémoire auprès du Groupe de travail sur la copropriété, qui avait été mis sur pied à l'été 2009 afin de soumettre des recommandations au ministère de la Justice pour améliorer le cadre législatif entourant la copropriété divisée au Québec. Le document préparé par le RGCQ faisait suite à une consultation des membres, effectuée à l'automne 2009 à l'occasion du Salon de l'immobilier et de la copropriété.

## LES GRANDES LIGNES DU MÉMOIRE

Le Mémoire du RGCQ souligne la nécessité de réviser les règles pour ce mode d'habitation et présente, à partir de constats pratiques, des propositions visant à procurer une plus grande protection des intérêts des copropriétaires.

Les principales mesures proposées dans le Mémoire du RGCQ visent :

- **une meilleure information aux acheteurs, autant dans les immeubles neufs que les copropriétés existantes :**

Le RGCQ constate que le manque d'information est une source importante de problèmes vécus en copropriété divisée. Il propose donc d'étendre à tous les immeubles neufs l'obligation pour les

promoteurs de présenter une note d'information, en plus de requérir des mesures coercitives afin de s'assurer que le budget prévisionnel reflète bien la réalité. Le RGCQ aimerait aussi que des informations précises quant à la superficie des unités et à l'insonorisation soient fournies dans la note d'information. Enfin, les acheteurs devraient avoir l'opportunité de présenter une offre d'achat conditionnelle à l'examen satisfaisant de la déclaration de copropriété, plutôt que d'un résumé de la déclaration.

Quant aux copropriétés existantes, le RGCQ propose d'instituer un mécanisme de divulgation d'informations, à l'occasion de toute vente d'unité, comme le « *status certificate* » existant en Ontario. Le RGCQ propose également de normaliser les règles de comptabilité



applicables dans les copropriétés, en fonction de règles simples mais précises respectant les règles de l'art.

- **l'abolition des plans de garantie des immeubles résidentiels neufs :**

Le RGCQ propose de remplacer les plans de garantie par des mesures préventives plus efficaces, telles **la surveillance de la qualité du bâti**, en cours de construction, ou l'instauration d'une **assurance dommage décennale** obligatoire. De telles mesures existent dans plusieurs pays européens, où elles ont fait leurs preuves.

- **la professionnalisation du métier de gestionnaire de copropriété et d'administrateur provisoire :**

L'administration provisoire d'un syndicat devrait être assumée par une personne indépendante du promoteur, membre d'un ordre professionnel régissant ce métier, afin de permettre un démarrage adéquat dans toute copropriété.

De même, le RGCQ prône que les gestionnaires de copropriété soient régis par un ordre professionnel ou un organisme de contrôle indépendant, afin de superviser leurs activités et sanctionner leurs fautes. Le RGCQ propose également que des règles précises soient adoptées quant à la tenue des comptes bancaires et la manipulation des sommes sous gestion.

- **la mise en place obligatoire des mesures visant la constitution de fonds de prévoyance répondant aux besoins de la copropriété :**

Les règles impératives du *Code civil du Québec* en matière de fonds de prévoyance doivent être précisées et détaillées, afin de s'assurer que toutes les copropriétés se dotent de fonds suffisants pour faire face aux travaux de réparation ou de remplacement des parties communes, en fonction des besoins particuliers de chaque immeuble.

- **des correctifs aux règles des assurances en matière de copropriété :**

Le Mémoire du RGCQ énumère plusieurs points visant à améliorer les produits d'assurance sur le marché, afin de se conformer aux prescriptions du *Code civil* quant à la couverture d'assurance « valeur à neuf », en plus de proposer un mécanisme pour distinguer entre les « améliorations » apportées aux unités privatives et la couverture sur l'immeuble de la police d'assurance du syndicat.

### Les membres du comité de travail du RGCQ

Monsieur Raymond Quimet, président du RGCQ  
Madame Janine Huot, Adm.A., directrice générale du RGCQ  
Madame Élise Beauchesne, C.A., Adm.A., gestionnaire de copropriété  
Monsieur André Delage, administrateur et copropriétaire  
M<sup>e</sup> Yves Joli-Cœur, Ad. E., avocat, secrétaire du RGCQ  
M<sup>e</sup> Richard LeCouffe, avocat, de Grandpré Joli-Cœur

### EN RÉSUMÉ

Le Mémoire souligne aussi le manque d'information des copropriétaires à l'égard des règles de la copropriété divisée. Le RGCQ propose à cet effet qu'une vaste campagne d'information soit mise sur pied par le législateur, de concert avec les ordres professionnels concernés par ce mode d'habitation (Barreau du Québec, Chambre des notaires, Ordre des administrateurs agréés du Québec, etc.).

Le Mémoire du RGCQ aborde encore d'autres sujets, ainsi que la rédaction de certains articles du *Code civil du Québec* et leur interprétation par la jurisprudence, qu'il faudrait corriger, toujours dans le but d'améliorer la protection des copropriétaires.

Le texte intégral du Mémoire peut être consulté en ligne, sur le site [www.rgcq.org](http://www.rgcq.org). ■

## AUTRES SUJETS ABORDÉS PAR LE MÉMOIRE

### La détermination des valeurs relatives

Selon l'article 1041 C.c.Q., la valeur relative des fractions est établie en fonction de la nature, de la destination, des dimensions et de la situation de la partie privative, mais sans tenir compte de son utilisation.

Toutefois, le *Code civil* ne comporte aucune obligation d'intégrer, dans les déclarations de copropriété, la méthode de calcul ayant servi pour fixer les valeurs relatives. En conséquence, la plupart de ces textes ne font que reprendre les critères énumérés ci-dessus, sans que les coefficients réels à la base des calculs n'y apparaissent.

Or, le recours en révision prévu à l'article 1068 C.c.Q. demeure à peu près illusoire. En effet, le copropriétaire qui s'estime lésé ne dispose d'aucune référence concrète pour établir la différence entre la valeur relative inscrite à la déclaration de copropriété et celle qui aurait dû être établie. Le législateur devrait se pencher sur ce problème d'établissement des valeurs relatives, qui est source d'inégalités et d'injustice.

### Les modifications à la déclaration de copropriété

Depuis 1994, les modifications au règlement d'immeuble ne requièrent plus la forme notariée ou la publication au registre foncier. L'article 1060 C.c.Q. prévoit qu'il suffit qu'elles soient « déposées auprès du syndicat », c'est-à-dire déposées au registre de la copropriété.

Or, cet assouplissement des règles de modification des déclarations de copropriété a eu un effet pervers : il est devenu extrêmement difficile pour un copropriétaire ou un acheteur potentiel de connaître avec certitude l'état de la réglementation dans une copropriété. C'est le résultat d'une tenue souvent chaotique des registres, jumelée à la qualité rédactionnelle généralement médiocre des règlements.

Afin de contrer ces lacunes, le RGCQ estime que toute modification aux déclarations de copropriété devrait, comme auparavant, être notariée et publiée au registre foncier.



# UN NOUVEL ÉCLAIRAGE SUR LA VIE EN COPROPRIÉTÉ AU QUÉBEC

Par Janine Huot, directrice générale du RGCQ

Dans le cadre du Groupe de travail mis sur pied par la Chambre des notaires pour une réflexion sur le droit de la copropriété, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec a consulté ses membres par sondage. Les thèmes choisis par le Groupe de travail ont servi à l'élaboration des questions regroupées dans les catégories suivantes :

- La vie en copropriété, en général
- L'achat d'une unité et les informations nécessaires
- La qualité de construction de votre immeuble
- Les garanties
- Le fonds de prévoyance et l'entretien de l'immeuble
- L'aide et l'assistance à la copropriété (soutien dans les situations difficiles)
- La législation encadrant la copropriété

Les résultats de ce sondage apportent un éclairage nouveau sur la vie en copropriété par les témoignages recueillis auprès d'administrateurs et copropriétaires des régions de Montréal et Québec.

## Le portrait des participants

Chaque répondant représente un syndicat comportant en moyenne 46 unités et l'âge moyen de l'immeuble est de 20 ans. En grande majorité, les individus qui ont participé au sondage sont âgés de plus de 56 ans. De plus, le mode de distribution du sondage auprès des membres du RGCQ a entraîné une surreprésentation d'administrateurs de syndicat. Cette richesse d'expérience de vie en copropriété nous a permis de recueillir une très grande quantité d'information au sujet des thèmes traités.

## Le fonctionnement de la copropriété

En général, ce mode de vie est apprécié parce qu'il libère les copropriétaires des nombreuses tâches d'entretien rattachées à la possession d'une maison unifamiliale. La sécurité et le confort procurés par le condo ont attirés ces acheteurs. Par contre, la collectivité a son prix car la promiscuité avec les voisins, les problèmes d'insonorisation et le non-respect des règlements de l'immeuble sont la cause de plusieurs frustrations.

Les réponses obtenues concernant la constitution d'un fonds de prévoyance adéquat pour faire face aux éventuels travaux majeurs et remplacements laissent présager des jours difficiles pour les copropriétés. En effet, les immeubles ayant en moyenne une vingtaine d'année, le pourcentage des charges communes consacré au fonds de prévoyance n'apparaît pas suffisant : soit 10 % dans la région de Montréal et 16,6 % dans la région de Québec. Les répondants ont toutefois une vision assez réaliste de la situation, car les deux tiers avouent que le syndicat n'aura pas suffisamment d'argent pour les travaux majeurs qui s'annoncent. Ce constat est certainement une des raisons pour laquelle on suggère en priorité de réviser la législation pour rendre obligatoire l'étude du fonds de prévoyance, telle que légiférée en Ontario.

Environ 85 % des répondants ont déjà fait partie du conseil d'administration de leur syndicat.

L'expérience a été positive en tant qu'occasion d'apprentissage du fonctionnement d'une copropriété et en tant que possibilité de participer aux décisions affectant la collectivité. Par contre, la majorité des administrateurs déplorent le manque d'implication et de collaboration des copropriétaires qui agissent comme des locataires ou qui se croient à l'hôtel. Leur indifférence et leur méconnaissance de la déclaration de copropriété ont été sources de difficultés pour les administrateurs. Pour l'administration externe du syndicat, on souhaite aussi que les gestionnaires de copropriétés reçoivent une formation structurée et obligatoire accompagnée d'une certification gouvernementale du droit de pratique.

Le sondage révèle aussi la frustration ressentie lors des assemblées de copropriétaires. Ces rassemblements sont l'unique occasion de réunir les membres du syndicat. Mais ce n'est pas toujours une expérience harmonieuse. Selon les réponses obtenues, il est surprenant de constater que l'agressivité verbale soit si fréquente ou que les discussions soient monopolisées par une poignée de copropriétaires. La prise de décision dans un tel climat peut difficilement être démocratique.

L'ensemble des réponses au sondage nous fait prendre conscience qu'en général les copropriétaires ne comprennent pas leurs droits et obligations en relation avec la déclaration de copropriété. Plusieurs suggestions ont été formulées pour améliorer cet état de fait. La remise d'un guide d'information destiné aux copropriétaires et résidents s'avère une excellente source pour faire connaître les règles de bon voisinage. On suggère aussi des campagnes médiatiques de sensibilisation sur ce mode de vie pour faciliter la compréhension des textes législatifs et de la déclaration de copropriété.

## Conclusion

Les résultats du sondage nous font réaliser l'ampleur de la mission éducative qui incombe à tous les intervenants dans le monde de la copropriété. Des modifications législatives sont absolument nécessaires pour mieux encadrer la vie dans la collectivité et assurer la conservation des immeubles. Toutefois, l'éducation sera la clé du succès continu de ce mode de vie. Dans le cadre de sa mission, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec offre ainsi de nombreuses activités de formation à ses membres.

Les détails de la compilation du sondage sont disponibles sur le site [www.rgcq.org](http://www.rgcq.org), en annexe au Mémoire du RGCQ. ■

Pour communiquer avec le RGCQ provincial :

Madame Janine Huot

**RGCQ**

2000, ave McGill College, bureau 1600 Montréal (Québec) H3A 3H3  
[direction@rgcq.org](mailto:direction@rgcq.org)



## RENCONTRES ÉDUCATIVES SUR LA VIE EN COPROPRIÉTÉ

Afin de procurer aux copropriétaires et administrateurs une meilleure compréhension du fonctionnement d'un syndicat de copropriété, le RGCQ a mis sur pied une série de rencontres de formation offertes dans divers secteurs du Grand Montréal. Celles-ci aborderont des sujets aussi divers que les dispositions législatives du *Code civil du Québec*, le contenu de la déclaration de copropriété, l'entretien et la conservation de l'immeuble, ainsi que les principales règles de gestion financière. Les connaissances et les compétences acquises par les participants faciliteront l'accomplissement de leurs tâches administratives.

Nul doute que le sondage mené par le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec auprès de ses membres a sensibilisé tous les intervenants en copropriété aux besoins criants pour une meilleure compréhension de ce mode d'habitation. De plus, les questions qui nous sont soumises par le site web ou par consultations téléphoniques font ressortir les problèmes rencontrés dans l'administration quotidienne d'un syndicat. Les petites copropriétés de dix unités ou moins sont particulièrement exposées aux difficultés d'application des lois et des règlements par manque de ressources pour les assister. L'autogestion est la règle générale pour l'administration quotidienne de leur syndicat.

Dans la région métropolitaine, la copropriété continue de se développer à un rythme fulgurant. De nombreux acheteurs se retrouvent présentement démunis devant les nombreuses obligations qui leur incombent pour assurer dès le départ une saine gestion de leur nouveau syndicat. Par contre, les immeubles qui ont été érigés depuis les années 1980 exigent maintenant des travaux majeurs et dispendieux. Les administrateurs qui ont autogéré leur copropriété pendant de nombreuses années se sentent dépassés par les événements et n'ont pas forcément toutes les connaissances nécessaires pour faire la gestion efficace et professionnelle de tels projets. Ils ont besoin d'aide, d'autant plus que les ressources financières pour les réaliser sont restreintes.

Nous vous invitons donc à consulter sur le site [www.rgcq.org](http://www.rgcq.org) le programme de formation qui sera offert dès ce printemps par le RGCQ.



Les fournisseurs de biens et services à la copropriété sont souvent étonnés devant certaines exigences des administrateurs de syndicats parce qu'ils ne saisissent pas forcément le processus décisionnel qui mène à l'attribution de contrats. Afin de les encourager à s'investir encore plus dans le domaine de la copropriété, le RGCQ organisera dans les prochains mois des rencontres sous diverses formes pour les informer sur le fonctionnement d'un syndicat et leur permettre d'interagir entre eux et avec des administrateurs. Notamment, un tournoi de golf sera organisé vers la fin de l'été. Nous voulons ainsi créer des liens durables entre tous les intervenants.

Surveillez les annonces sur le site [www.rgcq.org](http://www.rgcq.org) et participez en grand nombre. ■

### DISTRIBUTION DU CONDOLIAISON DANS VOTRE IMMEUBLE

Les syndicats membres du RGCQ qui désirent distribuer des copies de Condoliation à l'ensemble de leurs copropriétaires peuvent en faire l'achat au coût de 1,50\$ par copie (taxes incluses, frais de livraison en sus).

Sur réception de la commande, des arrangements seront pris avec le syndicat pour la cueillette des copies dans un lieu central de la région de Montréal. Pour vous prévaloir de ce service, écrivez-nous à l'adresse suivante [montreal@rgcq.org](mailto:montreal@rgcq.org), en prenant soin de nous indiquer votre adresse courriel et le numéro où vous joindre.

## LES ACTIVITÉS DU RGCQ EN OUTAOUAIS

Avec l'arrivée du printemps, les activités du RGCQ-Outaouais reprennent de plus belle. Le conseil d'administration a organisé pour le mois d'avril une rencontre où les copropriétaires occuperont une place d'honneur. En effet, ceux-ci ont beaucoup de choses à apprendre aux professionnels du domaine. Des notaires, avocats, gestionnaires et autres spécialistes seront donc à l'écoute des copropriétaires qui auront ainsi l'occasion de faire connaître leurs petits ennuis quotidiens jusqu'aux problèmes majeurs vécus en copropriété. Le but recherché est d'apporter un diagnostic aux problèmes récurrents reliés à ce mode d'habitation et d'apporter des pistes de solutions. Puisque cette rencontre se veut davantage une table ronde qu'une conférence, les copropriétaires seront invités à partager leurs opinions et conseils.

Cette activité succède à la conférence tenue l'automne dernier. Lors de cette occasion, André Beaulieu, ingénieur et consultant en bâtiment CABA, nous a entretenus sur l'importance de la ventilation et de l'isolation de la toiture dans une copropriété. Les participants ont fortement apprécié cette conférence qui a été un franc succès. Ils ont appris quelques petits trucs pour déceler les problèmes potentiels et surtout, la façon de les prévenir. Les participants ont également été sensibilisés à l'importance d'inclure ces éléments fondamentaux dans le cadre d'un plan d'entretien périodique global. Les membres du conseil d'administration du RGCQ-Outaouais ont aussi pu constater que trop souvent, les copropriétaires négligent l'entretien de leur bâtiment et les travaux sont effectués sans véritable plan, un peu au gré des administrateurs. L'une des priorités du RGCQ-Outaouais est de conscientiser les copropriétaires à l'importance de préserver la valeur marchande des bâtiments organisés en copropriété. Le conseil d'administration se promet donc de ramener cette problématique au centre d'une autre activité à venir.

Encore cette année, le RGCQ-Outaouais offre à ses membres le service d'information et d'assistance en copropriété via sa ligne Info-Condo. Les copropriétaires membres ayant des questions ou des commentaires peuvent rapidement obtenir une assistance professionnelle. Les membres peuvent également avoir accès à une liste de fournisseurs approuvés par le RGCQ-Outaouais. Ces fournisseurs sont inscrits à la liste seulement après avoir été recommandés par les membres du RGCQ-Outaouais.



Afin de développer les activités du RGCQ-Outaouais, les membres du conseil d'administration sont à la recherche de conférenciers pouvant présenter un sujet relié à la copropriété. À cet effet, les suggestions sont les bienvenues. De plus, toute personne intéressée à devenir membre du RGCQ, bénévole ou membre du conseil d'administration, est invitée à nous contacter via le numéro de téléphone ou le courriel suivant :

Ligne Info-Condo : **819 771-2087**

Courriel : [gatineau@rgcq.org](mailto:gatineau@rgcq.org)

### TABLE RONDE : SOLUTIONS AUX PROBLÈMES FRÉQUEMMENT RENCONTRÉS EN COPROPRIÉTÉ ET ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE DU RGCQ

DATE : Dimanche, le 18 avril 2010  
9h00 à 12h00

ENDROIT : La Cabane en bois rond,  
331, boul. Cité-des-Jeunes, Gatineau (Québec)  
J8Y 6T3

Pour des informations supplémentaires, composez le 819 771-2087

## ÉDITORIAL DE QUÉBEC L'ACCÈS AUX DOCUMENTS DE LA COPROPRIÉTÉ

Quelques décisions récentes des tribunaux ont créé une certaine commotion en matière d'accès des copropriétaires aux documents devant faire partie du registre du syndicat. Au RGCQ, chapitre de Québec, nous prôtons la position suivante : transparence et collaboration. Transparence des administrateurs, qui doivent donner accès aux documents contenus au registre du syndicat, notamment pour permettre aux copropriétaires de prendre les décisions qui s'imposent lors des assemblées. Collaboration des copropriétaires, qui doivent comprendre que les administrateurs font de leur mieux, souvent bénévolement, pour assurer la gestion du bien commun, ce qui nécessite tolérance et patience lorsqu'il est question de consulter les documents ou obtenir des copies. Nous croyons d'ailleurs que les syndicats devraient se doter d'un règlement spécifique portant sur la politique de tenue et d'accès au registre et ce, afin d'établir un processus connu et respecté de tous.

Par ailleurs, en cas de conflit, nous croyons que les administrateurs et les copropriétaires devraient éviter de se placer dans une impasse où seule la Cour supérieure devra trancher les litiges qui pourraient survenir. Les délais et les coûts impliqués sont souvent très importants; mais les cicatrices causées par ces recours aux tribunaux sont encore plus graves.

Nous suggérons, pour pallier à ce problème, la nomination, par l'assemblée des copropriétaires, d'un « ombudsman » du syndicat, c'est-à-dire d'un copropriétaire, non administrateur, dont la personnalité, l'expérience, l'ascendance et le passé professionnel sont respectés par la majorité. Lors de litiges entre les administrateurs et un copropriétaire, celui-ci pourrait agir à titre de conciliateur/modérateur/conseiller pour réconcilier les positions des parties et trouver des solutions susceptibles d'éviter des procédures judiciaires.

Transparence, tolérance et conciliation, trois conditions propres à assurer un meilleur fonctionnement des syndicats de copropriété. ■

## LA GRANDE JOURNÉE DE LA COPROPRIÉTÉ S'ORGANISE À QUÉBEC

L'Équipe de la région de Québec a décidé de mettre en place, pour la première année, une **Grande Journée de la copropriété**, comportant ateliers de formation, consultations gratuites et rencontres avec les fournisseurs de la copropriété, qui se tiendra le **samedi 10 avril 2010**, à l'Hôtel Québec, 3115, avenue des Hôtels, Québec, de 8 h 30 à 16 h.

Les participants pourront assister à 4 conférences d'une durée de 45 minutes chacune avec période additionnelle de questions. Me Yves Joli-Cœur, avocat associé chez de Grandpré Joli-Cœur, traitera des éléments essentiels à la réussite d'un fonds de prévoyance vraiment utile à la pérennité d'un syndicat. Monsieur Steeve Blanchette, spécialiste en études de fonds de prévoyance chez Servitech, services conseil / évaluateurs agréés, viendra expliquer la corrélation entre les composantes de l'immeuble et les coûts de leur remplacement. En après-midi, Monsieur Marc-Étienne Lapière, du Groupe PMT Roy, assurances générales, nous expliquera les raisons pour lesquelles la prévention doit devenir un incontournable pour les administrateurs de syndicats.

Enfin, nous aurons le privilège d'en apprendre un peu plus sur les travaux, actuellement en cours, du Groupe de travail sur la copropriété, mis sur pied par la Chambre des notaires. À cet effet, M<sup>e</sup> Michel Paradis, avocat associé de Joli-Cœur Lacasse, membre de ce groupe de travail, nous expliquera les besoins pressants qui ont motivé le gouvernement du Québec à vouloir améliorer la législation concernant la copropriété.

À cette occasion, plusieurs fournisseurs du RGCQ, région de Québec, seront sur place pour présenter leurs services et leurs produits et donner des conseils aux participants. Ceux qui le désirent pourront également bénéficier de consultations gratuites de professionnels du droit.

L'inscription à cette journée, incluant le repas du midi et les pauses, à un coût très raisonnable pour les membres du RGCQ, peut être complétée en contactant Nicole Veillette au (418) 925-7100 ou quebec@rgcq.org ou encore Gilles Savoie à savoiegilles@sympatico.ca. ■

## FOIRE AUX QUESTIONS

Cette rubrique expose certaines questions fréquemment posées par nos membres, dont le caractère revêt un intérêt général pour nos lecteurs. Puisque chaque cas recèle ses particularités, nous vous invitons à consulter un professionnel, avocat ou notaire; pour obtenir les conseils appropriés à votre cas. Bonne lecture !

**Q** *Je suis une pianiste et j'ai toujours eu un piano dans mon condo situé à l'endroit le plus éloigné par rapport au mur mitoyen. Je me fais un devoir de ne jamais jouer avant 8 h 30 le matin et ne jamais dépasser 21 h 30. Quelques jours après l'acquisition du piano, l'administrateur me fait part de plaintes qui lui sont adressées par notre voisine mitoyenne. Cet administrateur est mon voisin d'en face, sur le même étage. Il mentionne à la voisine qu'il n'a pas l'intention d'intervenir puisque je joue à des heures raisonnables et que lui-même ne m'entend pas. Je propose donc de faire un test de son avec cette voisine mitoyenne. En conclusion de ce test, le son est perceptible si on y prête attention. De plus, afin de démontrer ma bonne foi, j'offre de fermer les portes des pièces situées entre le mur mitoyen et le piano. Le propriétaire voisin continue de se plaindre, que dois-je faire pour régler cette situation une fois pour toute ?*

**R** En tant que propriétaire, vous devez respecter tous les règlements qui s'imposent à vous, au niveau de la déclaration de copropriété (les règlements qui peuvent traiter du bruit) de même que les devoirs qui vous sont imposés par le Code civil du Québec. Ce dernier oblige les voisins à accepter les troubles normaux du voisinage. Il faudra donc déterminer si le bruit qui est perceptible de l'unité voisine est un trouble normal du voisinage ou représente un trouble excessif qui pourrait donner lieu éventuellement à un recours en dommages de la propriétaire voisine. ■

**Q** *Un des copropriétaires a fait agrandir son balcon par ses propres moyens il y a plusieurs années. Ce copropriétaire a vendu et la nouvelle propriétaire a aujourd'hui des problèmes avec son balcon, qui causent aussi des problèmes avec les balcons supérieurs. Elle n'a plus de recours contre le vendeur car le délai est expiré. Ma question est de savoir qui doit assumer les frais de réparation du balcon, étant donné que ce n'est pas le balcon d'origine de la copropriété ?*

**R** L'agrandissement du balcon a-t-il été permis par l'assemblée des copropriétaires? Toute modification aux parties communes, même à usage restreint, nécessite l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires par un vote favorable d'une majorité de copropriétaires représentant les ¾ des voix de l'ensemble de la copropriété. Si non, le copropriétaire reste entièrement responsable des travaux qu'il a fait effectuer sans autorisation et des dommages que cela a pu causer. ■

**Q** *Notre conseil d'administration veut imposer des amendes s'il y a une infraction. Par exemple, si un copropriétaire laisse quelque chose autre que sa voiture sur son espace de stationnement intérieur, il aura un avertissement écrit. Si l'objet n'est pas retiré, une amende de 50,00 \$ sera imposée. Si l'objet y est encore après la première imposition d'amende, une amende de 150,00 \$ sera imposée, etc. Est-ce légal d'imposer des amendes de cette manière ?*

**R** Il est possible d'amender la déclaration de copropriété pour prévoir l'imposition d'amendes. Cependant, ce pouvoir du conseil d'imposer lesdites amendes doit obligatoirement faire l'objet d'une résolution de l'assemblée prise à une majorité de copropriétaires comportant les ¾ des voix de l'ensemble de la copropriété et faire l'objet d'un acte d'amendement signé devant notaire et publié au Bureau de la publicité des droits.

De plus, l'imposition d'amendes ne doit en aucun cas être abusive. Ceci dit, tout copropriétaire doit respecter les règlements prévus à la déclaration de copropriété, qu'il y ait imposition d'amendes ou non. Si l'utilisation désirée ne respecte pas l'utilisation permise, vous pourriez demander la tenue d'une assemblée ou l'ajout d'un point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée pour que l'assemblée des copropriétaires se penche sur la question et modifie, le cas échéant, l'utilisation permise. ■

**Q** *Un propriétaire refuse de payer ses frais de condo, prétextant que des travaux sont à faire par le syndicat sur des parties communes dont il a l'usage exclusif. Après plusieurs lettres lui indiquant son obligation de payer ses contributions aux charges communes, il refuse. Que peut-on faire d'autre ?*

**R** Un propriétaire ne peut, sous aucun prétexte, cesser d'acquitter ses charges communes, même s'il a des prétentions valables à faire valoir contre le syndicat. Il doit d'abord payer ses charges et ensuite exprimer ses revendications au Syndicat. Vous devriez donc le mettre en demeure et s'il n'agit pas, deux possibilités s'offrent à vous : le dépôt d'une procédure aux Petites créances ou l'inscription d'un avis d'hypothèque légale du Syndicat des copropriétaires à l'encontre de la fraction du copropriétaire en défaut. ■



**SOLUTION CONDO .com**

**Gestion complète**  
de votre syndicat faite  
par nos experts comptables

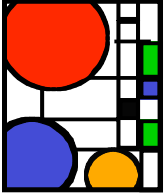
**Gestion à la carte**  
vous permettant de déléguer  
certaines tâches à nos experts

**Gestion autonome**  
grâce à nos outils web vous  
permettant de gérer vous-même  
votre syndicat

Peu importe l'option de  
gestion choisie, tous vos  
copropriétaires auront un  
accès privé aux informations  
de votre syndicat via notre  
site web.

La solution pour la gestion de votre syndicat  
**SolutionCondo.com**  
**514 448-0839**

NOS MEMBRES CORPORATIFS



COSSETTE & TOUCHETTE

RAPPORT D'ÉTAT D'IMMEUBLE  
FONDS DE PRÉVOYANCE  
PLAN DE GESTION DE L'ACTIF  
CARNET D'ENTRETIEN

**Réjean Touchette**; T.P.; A.Sc.T.  
Vice-président

Membre du groupe



5911, boul. LaSalle, Verdun (Québec), H4H 1P6  
Tel: (514) 519-1573 telec.: (514) 768-8141  
rt@cossettetouchette.com  
www.cossettetouchette.com



*Spécialiste  
en conduits  
de sècheuse*

**(514) 337-5111**

[www.nettoyagedrysec.net](http://www.nettoyagedrysec.net)



**Schindler**

Schindler Ascenseur Corporation  
[www.ca.schindler.com](http://www.ca.schindler.com)

**Tony Arcaro**  
Vice-président  
Région de l'Est

8577, chemin Dalton  
Ville Mont-Royal, (Québec) H4T 1V5  
Appel de service (514) 737-5507  
Fax : (514) 737-7420

Ligne directe (514) 737-7367 poste 223  
Cell. : (514) 567-3876  
tony.arcaro@ca.schindler.com

**G.A.P.I.** IMMEUBLES INC.

Gestion, Architecture, Planification et  
Inspection des immeubles

**Georges Fallah, Architecte**

**Expert**  
en Enveloppe du Bâtiment

5981, chemin Forest  
Terrebonne, Québec

J7M 1M5

Tél. : (450) 478 8807

Fax: (450) 478 4932

E.Mail: [g.a.p.immeubles@videotron.ca](mailto:g.a.p.immeubles@videotron.ca)

**labre & associés**

ARPENTEURS • GÉOMÈTRES INC.

Réjean Archambault, a.g.

13000, RUE SHERBROOKE EST  
BUREAU 302  
MONTRÉAL (QUÉBEC) H1A 3W2  
TÉL.: 514-642-2000 poste 325  
FAX: 514-642-8321

Courriel : rarchambault@labre.qc.ca



MONTRÉAL • BROSSARD • REPENTIGNY • ST-EUSTACHE • LAVAL

**CONSULTEK**

EXPERT - CONSEIL

**Fernand Lemay T.P.**  
Science du bâtiment

999, Rose-de-Lima, Laval (Québec) H7E 2S9

Bur.: (450) 661-8844 / Fax: (450) 661-8843

Courriel: [consultek@videotron.ca](mailto:consultek@videotron.ca)

**Frédérique Bégin**  
Président



2170, rue Léger  
Lasalle (Québec) H8N 2L8  
Téléphone: (514) 768-6315  
Télécopieur: (514) 768-3738  
fbégin@desjardinsalarmes.qc.ca  
[www.desjardinsalarmes.qc.ca](http://www.desjardinsalarmes.qc.ca)

protection incendie  
intercommunication  
contrôle d'accès



**Me PIERRE ZEPETTINI**

AVOCAT

Téléphone: 450-677-2772  
(sans frais) 1-877-677-2772  
Télécopieur: 450-677-0225  
pzep@zepettiniavocat.ca

1160 St-Laurent Ouest, #101  
Longueuil (Québec)  
J4K 1E3



## CERTIFICATION DES GESTIONNAIRES

# UNE PÉRIODE EXCEPTIONNELLE VERS LA PROFESSIONNALISATION DES GESTIONNAIRES DE COPROPRIÉTÉ

Par Janine Huot, directrice générale du RGCQ

Au Québec, tout individu ou toute société qui le désire peut offrir ses services pour la gestion des copropriétés. Aucune formation n'est exigée et aucun encadrement professionnel n'existe comme gage de la qualité du travail réalisé par un gestionnaire. Pourtant, en Ontario, en France et en Belgique, des mécanismes ont été mis en place pour certifier la formation que doivent recevoir les gestionnaires et encadrer la pratique de ce métier. Depuis deux ans, des efforts sur différents fronts ont déployés par le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec pour remédier à cette situation et éventuellement contribuer à l'amélioration de la qualité des services offerts par les gestionnaires.

### UN PARTENARIAT POUR LA PROFESSIONNALISATION DES GESTIONNAIRES

En mai 2009, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec a signé une entente de partenariat avec l'Ordre des administrateurs agréés. Ainsi, les gestionnaires de copropriété qui rencontrent les exigences de l'OAAQ sont invités à en devenir membres pour ainsi garantir à leurs clients le respect de normes et de standards de qualité dans la prestation des services. Le public est alors mieux protégé car les membres de l'Ordre sont soumis aux exigences du Code des professions (L.R.Q., c. C-26), des lois régissant l'OAAQ et du Code de déontologie de l'administrateur agréé (c. C-26, r.10.01). En cas de

non-respect de ces exigences par un gestionnaire membre de l'OAAQ, les administrateurs peuvent se prévaloir du mécanisme de plainte auprès du syndic chargé de veiller à l'application des règlements et des sanctions peuvent en résulter. Les membres de l'OAAQ doivent s'identifier auprès de leurs clients en joignant l'acronyme **Adm.A.** à leur nom.

De plus, les gestionnaires membres de l'OAAQ doivent accumuler 40 heures de formation continue liée à leur pratique professionnelle sur une période de 2 ans. Une mise à jour des connaissances et des compétences est ainsi assurée.

### UNE ASSOCIATION POUR FORMER ET CERTIFIER LES GESTIONNAIRES

En août 2008, une association nationale de gestionnaires de condominium (NACM) a été créée dans le but d'assurer l'éducation et la certification des spécialistes de la gestion de copropriété à travers le Canada. Le RGCQ est représenté sur le conseil d'administration de NACM et est impliqué directement dans la mise en place au Québec des conditions à remplir pour obtenir la désignation professionnelle R.C.M. Celle-ci a initialement été établie en Ontario au début des années 1980 et confirme l'acquisition des connaissances et des compétences professionnelles essentielles dans le domaine de la gestion de condominium. Les titulaires s'engagent à respecter



les standards reconnus de la pratique du métier et les normes déontologiques, ainsi qu'à fournir des services de haut niveau aux administrateurs, copropriétaires et aux autres intervenants dans le domaine de la copropriété.

La certification R.C.M. est remise aux gestionnaires qui ont démontré une preuve de leur expérience pratique du métier, qui ont participé à un programme de formation reconnu par NACM et qui ont réussi avec succès un examen de synthèse.

Le RGCQ et l'OAAQ planifient conjointement l'adaptation du programme de formation de la NACM aux lois et réglementations en vigueur au Québec. Les candidats à la certification R.C.M. devront ainsi réussir quatre cours d'un minimum de 45 heures chacun, comportant des travaux pratiques à réaliser et des examens écrits. Le contenu des cours aborde le droit de la copropriété, la gestion financière d'un syndicat, l'entretien et la conservation de l'immeuble, la gestion administrative et les relations humaines en copropriété. Les premiers candidats éligibles à la désignation R.C.M. seront les gestionnaires cumulant plus de dix ans d'expérience qui se soumettront à l'examen de synthèse disponible au début de l'été et ce, pour la première fois au Québec.

#### UN STANDARD À RECHERCHER PAR LES SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ

Ce n'est pas un secret de polichinelle de dire que de nombreux syndicats de copropriété ont été amèrement déçus des services livrés par les gestionnaires qu'ils ont engagés. Dans le futur, la disponibilité de gestionnaires possédant une compétence reconnue par un mécanisme de certification incitera les administrateurs à exiger des qualifications spécifiques quand ils opteront pour la gestion externe de leur copropriété. La désignation R.C.M. et l'adhésion à l'OAAQ seront des atouts recherchés. ■

**OAAQ** : Voir [www.adma.qc.ca](http://www.adma.qc.ca) pour des informations sur cet ordre professionnel.

**NACM** : National Association of Condominium Managers, voir [www.nacmofcanada.org](http://www.nacmofcanada.org) pour des informations additionnelles.

**R.C.M.** : Registered Condominium Manager

**Notre réseau de franchisés  
en fait**

**Plus  
pour vous**

*Une formule innovatrice  
pour l'entretien ménager  
de votre immeuble*

**DISTINCTION  
SERVICES PLUS**  
Une entreprise du Groupe Distinction

**Jean-Pierre Takacs**, Directeur des ventes  
Tél. : (514) 351-7744 #320 [jp@distinction.ca](mailto:jp@distinction.ca)

**CUSSON & LÉTOURNEAU**  
**Arpenteurs - Géomètres**  
*Un service professionnel qui respecte vos besoins*

• Rive-Nord • Laval • Grand Montréal

**Domaine d'expertise de la société • Arpentage foncier**  
Résidentiel • Commercial • Industriel

**Services offerts:**

- Certificat de localisation
- Certificat de concordance cadast
- Implantation (plan / surface / seme
- Piquetage
- Opération cadastrale
- Projet de lotissement
- Plan topographique
- Description technique
- Arpentage de terre
- Copropriété
- Arpentage de construction
- Bornage
- Mesurage d'espaces locatifs

**30, rue Saint-Eustache  
Saint-Eustache  
(Québec) J7R 2K9**

Téléphone: **450-974-3338**  
**514-845-3745**

Télécopieur: **450-974-2026**  
Courriel: [clag@bellnet.ca](mailto:clag@bellnet.ca)

**RC**  
**Racine & Chamberland**  
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

**Bernard Bousseau, M.B.A.**  
Courtier en assurance de dommages  
des entreprises  
*Directeur développement des affaires*

Téléphone : **(514) 723-8078**  
Télécopieur : (514) 722-4122  
Cellulaire : (514) 998-5437  
1-800-465-4891

4001, Crémazie Est  
Bureau 100  
Montréal (Québec)  
H1Z 2L2

[bbousseau@racinechamberland.com](mailto:bbousseau@racinechamberland.com)  
[www.racinechamberland.com](http://www.racinechamberland.com)

**Techcon**  
Conseillers en bâtiments

**Ian Alexander, BA, M.P.A.**  
Spécialiste en enveloppe du  
bâtiment - structures et  
infiltrations d'air et d'eau

**TBS**  
**875, 53<sup>e</sup> Avenue  
Lachine (Québec)  
H8T 2Z7**

Tél. : **514 637-2561**  
Cell. : **514 795-3567**  
Télé. : **514 637-3511**  
[alexih@videotron.ca](mailto:alexih@videotron.ca)

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

**Membre ASCQ RGCQ QEBC FSI**



## LA RÉNOVATION DOMICILIAIRE EN COPROPRIÉTÉ

# LE CRÉDIT D'IMPÔT FÉDÉRAL

Par David Ménassé, gestionnaire  
Propri-Gestion

Ce nouveau crédit d'impôt disponible pour l'an 2009 concerne la résidence principale des propriétaires canadiens et ne s'applique en copropriété au Québec qu'à l'échelon fédéral. Il vise les travaux effectués ou les biens acquis entre le 28 janvier 2009 et le 31 janvier 2010, en vertu d'un contrat passé après le 27 janvier 2009.

La liste des dépenses admissibles, ainsi que toutes les conditions propres à ce crédit d'impôt, sont énoncées sur le site de l'Agence du Revenu Canada, de même que dans les brochures disponibles dans les magasins spécialisés.

### LES RESPONSABILITÉS DU SYNDICAT

L'administration de chaque syndicat de copropriété divise ou indivise a donc l'obligation de fournir à chacun de ses copropriétaires les

informations s'y rapportant. Il s'agit alors de produire un récapitulatif nominatif, listant la date, la raison sociale de l'entrepreneur, son numéro de TPS, le descriptif des travaux entrepris, leur montant et ce, pour chaque dépense admissible. Ce récapitulatif mentionne aussi le total des dépenses, la quote-part de la fraction et, en conclusion, le montant admissible pour le copropriétaire concerné.

Le crédit d'impôt non remboursable équivaut à 15 % du montant excédant mille dollars et inférieur à dix mille dollars. Les copropriétaires peuvent ainsi réclamer cet avantage fiscal pour le total de leurs dépenses personnelles et de leur quote-part des dépenses engagées par la copropriété, si un seuil de mille dollars est atteint.

C'est pourquoi le Conseil d'administration, advenant que ses calculs concluent à des montants inférieurs à 1000 \$, voire même

minimes, ne peut présumer de ce que chaque copropriétaire déclare comme dépenses personnelles. Par conséquent, un récapitulatif doit être produit et remis aux copropriétaires.

Si, par contre, le syndicat n'a aucune dépense admissible, il n'a pas l'obligation d'aviser les copropriétaires.

En tant que gestionnaire de copropriété, Propri-Gestion a avisé ses conseils d'administration de cette obligation. Ces derniers l'ont mandatée pour gérer ce dossier, dossier lourd car il s'agit de décortiquer la comptabilité de plus de cent syndicats et d'émettre les récapitulatifs associés. C'est aussi une tâche délicate par le caractère récent de cette disposition gouvernementale.

## LES TRAVAUX ADMISSIBLES

En effet, s'il est évident, en se référant aux brochures, aux sites Internet pertinents et aux réponses de l'administration fédérale, que tout contrat d'entretien n'est pas admissible et, qu'à l'opposé, les réparations importantes et durables le sont, quel est le statut des dépenses de réparations courantes, généralement suite à un bris ou un sinistre? Sur ce point qui concerne toutes les copropriétés du Québec, les informations gouvernementales divergent et les avis des agents de Revenu Canada tout autant.

Par la démarche de clarification que nous avons entreprise en nous adressant directement à la Direction des Décisions en Impôt à Ottawa, nous avons conclu que Revenu Canada définit une réparation courante comme un événement qui se planifie et qui revient sur une base régulière. Ceci permet d'exclure les travaux effectués dans le cadre d'un programme d'entretien par exemple. Par contre, des travaux à caractère durable, tels la réparation d'une serrure brisée, le remplacement du moteur de la porte de garage, la franchise d'assurance associée à un sinistre, etc., sont des dépenses admissibles.

Il nous a été confirmé, et c'est le mot-clé, que le caractère fortuit d'un événement rend la réparation associée admissible.

Au terme de ce débat sémantique, les administrateurs fervents lecteurs de ce précieux magazine voient se profiler un surcroît de travail dans la gestion de ce dossier. Mais nous témoignons du fait que ces dispositions amènent à des calculs de dépenses de copropriété admissibles qui, dans bien des cas, atteignent et souvent dépassent largement le seuil des mille dollars à partir duquel remplir l'annexe 12 de sa déclaration de revenus fédérale devient moins morose.

Ce programme sera-t-il reconduit en 2010? Au moment d'écrire ces lignes, le prochain budget fédéral n'est pas encore connu pour y apporter réponse. ■



**LES ENTREPRISES**  
**ROBERT LAROSE INC.**  
Entrepreneur en spécialité après sinistre.

**Robert Larose**

4797, CHEMIN DE LA SAVANE  
SAINT-HUBERT (QUÉBEC) J3Y 9G1  
COURRIEL: [entreprises@robertlarose.com](mailto:entreprises@robertlarose.com)

TÉL.: (450) 656-0400  
FAX: (450) 656-1773

# CONDOLEGAL 2010, UN VENT NOUVEAU SOUFFLE SUR LA COPROPRIÉTÉ

Pour célébrer les dix ans du site CondoLegal.com, nous avons entrepris de lui refaire une beauté. Les changements de CondoLegal ne sont pas que d'ordre esthétique : au-delà de l'apparence, certes rafraîchie, le site a été entièrement remanié pour vous offrir une interface plus structurée, plus logique et plus claire.

CondoLegal, tout comme vous, évolue et se diversifie : à partir de cette nouvelle année, découvrez les nouvelles rubriques de notre site !

Nos chroniques, nos vidéos, nos fiches pratiques, nos questions/réponses et les actualités sont désormais classées parmi les cinq grandes thématiques du droit de la copropriété : **l'achat, la gestion, les assurances, les travaux et vos droits**.

L'accueil principal vous mènera vers des éléments d'ordre plus général : la présentation de nos chroniqueurs, les événements futurs, les publications essentielles, les témoignages d'internautes sur CondoLegal, et nos partenaires.

Cette nouvelle version vient vous offrir plus d'expertise grâce à nos nouveaux chroniqueurs spécialisés dans chaque grande thématique de la copropriété. Nous pourrions lire, notamment, Louis Cyr, consultant en formation et gestion de portefeuille d'assurances et chroniqueur pour la section consacrée aux assurances, ou encore Réjean Touchette, technologue et chroniqueur pour la section des travaux.

CondoLegal poursuit sa contribution à la vulgarisation du droit de la copropriété et s'inscrit comme la référence en termes de ressources juridiques, techniques et administratives concernant la copropriété.

La qualité des renseignements y présentés permet aux acteurs de la copropriété (actuels ou futurs copropriétaires, syndicats, gestionnaires, locataires, etc.) de mieux comprendre leurs droits et obligations.

Maître Yves Joli-Cœur Ad.E., avocat chez de Grandpré Joli-Cœur, rappelle une fois de plus que grâce à CondoLegal, l'internaute peut « bénéficier d'une mine de renseignements fiables, accessibles et gratuits, 24 heures sur 24, tous les jours de la semaine », sans oublier qu'il peut aussi poser une question à un professionnel du droit, avocat ou notaire, en tout temps.

Fort de notre confiance en cette aventure qui dure depuis 1999, nous écrivions en 2006 qu'elle était « résolument remplie de promesses, et sans contredit, le meilleur reste à venir ». Nous demeurons à l'écoute des besoins de tout internaute et vous souhaitons une excellente navigation.

Personne-ressource : Ludovic Le Draouellec  
[condolegal@gmail.com](mailto:condolegal@gmail.com)





LA SÉLECTION D'UN GESTIONNAIRE

# COMMENT BIEN CHOISIR LE VÔTRE

Par Janine Huot, directrice générale du RGCQ

Un condo est, pour bien des gens, un investissement important. Plusieurs adhèrent à ce mode d'habitation afin de se libérer des tâches d'entretien exigées par une maison unifamiliale. Toutefois, de la même façon qu'une maison, un immeuble en copropriété se doit d'être convenablement entretenu pour conserver sa valeur. Cela peut demander un investissement important en temps pour les membres d'un conseil d'administration que de veiller aux travaux pour la préservation des parties communes de l'immeuble. C'est pourquoi plusieurs administrateurs préfèrent recourir aux services d'un gestionnaire qui veillera à la mise en place d'un carnet d'entretien et à sélectionner les professionnels du bâtiment et les entrepreneurs compétents requis pour les travaux.

Vous serez alors peut-être surpris d'apprendre qu'aucun ordre professionnel ne chapeaute les individus ou sociétés engagés dans la gestion de syndicats de copropriétés. Comment savoir alors si votre investissement est géré selon vos instructions? Votre gestionnaire saurait-il vous guider adéquatement dans la démarche d'appel d'offres pour les travaux majeurs? Votre gestionnaire

serait-il en mesure de partir en douce avec les sommes accumulées dans le fonds de prévoyance du Syndicat? Quels seraient vos recours si une telle situation survenait? Qu'est-ce qui vous protège contre la négligence éventuelle du gestionnaire de votre immeuble ?

Voici donc quelques conseils pour vous aider dans votre recherche d'un gestionnaire.

**Dans un premier temps**, il faut soumettre vos attentes, sous forme de devis, à plusieurs gestionnaires ou sociétés pour décrire les tâches que vous désirez leur confier et le niveau de service que vous exigez (consultez [www.rgcq.org](http://www.rgcq.org) pour un exemple). Les documents fournis avec leur soumission devront inclure le curriculum vitae de l'individu à qui la gestion de votre syndicat sera confiée et vous insisterez pour le rencontrer éventuellement en entrevue. Vous obtiendrez ainsi de précieuses informations sur les qualifications de votre futur gestionnaire. Il peut arriver que certaines sociétés confient la gestion de votre syndicat à du


personnel ayant peu d'expérience. Ceci peut mener à des situations fâcheuses qui se traduisent par un service inadéquat et des pertes importantes pour votre syndicat.

**Dans un second temps**, l'entrevue des différents candidats vous permettra de comparer les soumissions à partir de critères de sélection décrits dans votre grille d'évaluation. À cette étape, vous demanderez aux candidats retenus de vous soumettre des références, c'est-à-dire les noms d'administrateurs de syndicats choisis parmi leurs clients. Il est primordial de consulter ces individus pour obtenir leur évaluation de la qualité du service reçu, par rapport à vos propres critères.

**Dans un troisième temps**, quand vous aurez identifié votre meilleur candidat, il faudra obtenir dudit gestionnaire une preuve d'assurance-responsabilité. Ce dernier devrait détenir une assurance de type « erreurs et omissions » dont la couverture est d'un minimum de 2 M\$ par sinistre. Ceci assure le syndicat que le gestionnaire sera solvable s'il y a un litige entre les parties qui implique le travail du gestionnaire. De plus, pour pallier à l'absence de couverture d'assurance du syndicat en cas de fraude, il serait normal d'exiger du gestionnaire une garantie de cautionnement permettant au syndicat de récupérer les fonds détournés par des actions frauduleuses.

**Finalement**, nous sommes d'avis qu'avant de confier un mandat à un gestionnaire externe, tout conseil d'administration devrait exiger dudit gestionnaire une attestation écrite et signée par laquelle ce dernier affirme n'entretenir aucun lien avec les fournisseurs de services qui seront appelés à rendre des services à votre syndicat. S'il s'avérait qu'un quelconque lien existe, celui-ci devrait alors être dévoilé au conseil d'administration afin de prendre une décision éclairée. De plus, vous devriez exiger du gestionnaire une déclaration écrite à l'effet qu'il n'obtient pas et n'obtiendra aucune commission illicite ou autre d'entreprises ou d'individus avec qui il contracte des biens et services pour votre syndicat.

Bien sûr, il y a d'excellents gestionnaires, mais il y en a également d'autres fournissant des services de qualité moindre. Le fait qu'il n'y ait pas encore d'ordre professionnel pour standardiser les compétences et les pratiques d'affaires des gestionnaires de copropriétés cause beaucoup de confusion et de méfiance dans le marché. Il convient donc de faire preuve d'une grande rigueur dans votre processus de sélection. Les administrateurs portent la responsabilité de remettre l'investissement de la collectivité des copropriétaires entre les mains de gens compétents. ■



**BÉLANGERDALCOURT**  
Comptables agréés, société en nom collectif

2000, avenue McGill College, Bureau 1600  
Montréal (Québec) Canada H3A 3H3  
Téléphone : (514) 287-1622  
Télécopieur : (514) 287-1278  
www.belangerdalcourt.ca



**NOUS VOUS AIDONS À NAVIGUER EN  
MATIÈRE D'ASSURANCE DE COPROPRIÉTÉ**

Dale  
Parizeau  
Morris  
Mackenzie

**1 800 361-8715**

L'autorité en matière  
de copropriété

CABINET DE SERVICES FINANCIERS

dpmm.ca/condo

Montréal Gatineau Jonquière Québec Toronto



**SINAT**

Pour une gestion **UNIQUE!**  
gestion de condos, plan d'affaires, base de données

Nathalie Bolduc, Gestionnaire, B.A.A.

www.gestionsinat.com

243 rue Principale, Saint-Basile-le-Grand, J3N 1L7 - 514-830-6462



**CHIANETTA CLOUTIER & ASSOCIÉS**

Me Stefania Chianetta, LL.B.  
AVOCAT • LAWYER

avocate et médiatrice accréditée  
droit de la copropriété • droit immobilier

485 rue McGill, bureau 601, Montréal (Québec) H2Y 2H4  
Tél.: 514-335-5405 ext. 237 Fax: 514-335-5404  
schianetta@ccalegal.ca

www.ccalegal.ca



## Fraude et Copropriété

### Comment vous protéger ?

Sous la présidence d'honneur d'Alain Paquet, Député

**8.45 - 9.15**

Accueil du public et inscription

**9.15 - 9.45**

Discours d'ouverture par Monsieur Alain Paquet, Ph.D.,  
adjoint parlementaire du Premier Ministre du Québec

**9.45 - 10.15**

Témoignage et cas vécus de fraude

**10.15 - 11.00**

État du droit : contours juridiques de la fraude

- Nature des obligations
- Actions judiciaires (types d'actions, conditions, procédure, frais)
- Répression des fraudes (types de condamnation, jugements, amendes)

*Me Yves Joli-Cœur, Ad.E., avocat, de Grandpré Joli-Cœur*

**11.00 - 11.15**

Pause café

**11.15 - 12.15**

Prévention de la fraude : éthique et professionnalisation

- Pourquoi professionnaliser la gestion?
- Quelles qualités requises pour administrer et gérer?
- Quels bénéfices tirer d'un code d'éthique?

*Me Denise Brosseau, LL.L., D.D.N., MBA, Adm.A.  
Madame Janine Huot, MBA, Adm.A.*

**12.15 - 13.30**

Dîner

**13.30 - 14.30**

Prévention de la fraude : mesures de protection et de contrôle

- Comment prendre garde à la fraude par des mesures de contrôle?
- Comment éviter les détournements de fonds?
- Comment éviter le gonflement de factures?
- Comment contrôler l'utilisation à mauvais escient du fonds de prévoyance?

*Madame Élise Beauchesne, CA, Adm.A.*

**14.30 - 14.45**

Pause café

**14.45 - 15.45**

Table ronde : Présentation et discussions autour d'un code d'éthique

- *Madame Louise Léonard, copropriétaire et administratrice sortante*
- *Me Denise Brosseau, directrice générale et secrétaire OAAQ*
- *Madame Janine Huot, directrice générale du RGCC*
- *Madame Élise Beauchesne, gestionnaire*
- *Me Yves Joli-Cœur, avocat*

**15.45 - 16.00**

Discours de clôture par Madame Janine Huot, directrice générale du RGCC

#### Lieu

**Hôtel des Gouverneurs**  
Place Dupuis  
1415, rue Saint-Hubert  
Montréal (Métro Berri-UQAM)

#### Tarifs

**Membres RGCC 125 \$**  
**Non membres 175 \$**

(Taxes incluses)

[Formulaire d'inscription sur rgcq.org](#)

#### Information & Inscription

**Madame Diane Ménard**

Services aux membres  
(450) 689-2322

Réservez tôt, les places sont limitées

#### Consultations gratuites sur place

**Avocats, notaires,  
architectes et autres  
professionnels  
seront disponibles**



## LE CONSEIL SYNDICAL, ORGANE DE LIAISON ENTRE LES COPROPRIÉTAIRES ET LE SYNDIC

**Sabine Sartorio-Muszynski,**  
Administrateur de biens  
à Paris 20<sup>e</sup> ardt

En France, la loi du 10 juillet 1965 dans son article 21 et son décret d'application définit le rôle, l'organisation et le fonctionnement du conseil syndical. La mise en place de celui-ci est une obligation dans chaque copropriété, sauf si l'assemblée générale décide de ne pas en instituer. Elle devra alors statuer à la majorité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix (double majorité).

Les règles de fonctionnement du conseil syndical sont normalement fixées par le règlement de copropriété. A défaut, c'est à l'assemblée générale de les fixer. Dans la majeure partie des cas, celui-ci est constitué d'une petite équipe de copropriétaires bénévoles.

Dans une copropriété, les membres du conseil syndical sont élus pour une durée maximale de trois ans. Généralement, ce conseil est constitué d'au moins trois membres. Il est d'ailleurs préférable de prévoir un nombre impair de membres afin qu'une majorité puisse se dégager. Les membres du conseil syndical désignent entre eux leur président, qui sera l'interlocuteur privilégié du syndic pour la copropriété. Ce dernier voit à l'exécution des décisions prises en assemblée de copropriétaires.

Le conseil syndical est un organe d'assistance et de contrôle de la gestion du syndic. Il a peu de pouvoir décisionnel, ce pouvoir appartenant principalement à l'assemblée des copropriétaires. Par la voix de son président, il rend compte de ses activités aux copropriétaires. Sous réserve d'être mandaté par l'assemblée générale, le conseil peut également agir au nom de la copropriété, dans le cadre de décisions prises à la majorité des valeurs relatives des copropriétaires présents ou représentés. A titre d'exemple, il pourra être mandaté pour choisir une entreprise devant faire une réfection de la cage d'escalier.

Dans la pratique, le conseil syndical est un organe précieux pour le syndic, ces deux fonctions étant complémentaires pour administrer une copropriété, chacun apportant son savoir. ■

LE RGCQ



## MEMBRES CORPORATIFS

### ■ ARBRES SERVICES

Arbo Conseil  
Monsieur Claude Carpentier 450 430-1495

### ■ ARPEUTEUR-GÉOMÈTRE

Cusson Létourneau  
Monsieur Alexandre Cusson 450 974-3338  
Labre & Associés  
Monsieur Réjean Archambault 514 642-2000

### ■ ARCHITECTE ET INSPECTEUR EN BÂTIMENT

G.A.P.I. Immeubles Inc.  
Monsieur Georges Fallah 450 478-8807

### ■ ASCENSEURS ET ESCALIERS MÉCANIQUES

Claude Prévost & Associés  
Monsieur Claude Prévost 450 939-1360  
Schindler Ascenseur  
Monsieur Tony Arcaro 514 737-7367 p. 223

### ■ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE / ENREGISTREMENT

Studio Xpress  
Monsieur Denis Laframboise 514 951-1287

### ■ ASSURANCES

Dale Parizeau  
Monsieur Morris Mackenzie 1 800 361-8715

Inversa  
Monsieur Serge Meloche 514 516-3386

Racine & Chamberland  
Monsieur Bernard Bousseau 514 723-8078

### ■ ASSURANCE JURIDIQUE

Barreau du Québec 1 866 954-3529

### ■ AVOCATS

de Grandpré Joli-Cœur  
M<sup>e</sup> Yves Joli-Cœur 514 287-9535  
Chianetta Cloutier & Associés  
M<sup>e</sup> Stefania Chianetta 514 335-5405 p. 237  
Papineau Avocats 514 284-3058  
M<sup>e</sup> Pierre Zeppetini 450 677-2772

### ■ CALFEUTRAGE ET VITRERIE

Action Calfeutrage  
Monsieur Gilles Martel 514 493-4600

### ■ CHAUFFE-EAU

Hydro Solution 1 877 353-0077

### ■ COMMUNICATIONS

Communications François G. Cellier  
Monsieur François Cellier 514 387-5586

### ■ COMPTABLES

Bélanger Dalcourt CA  
Monsieur Richard Dalcourt 514 287-1622

### ■ ÉDITEUR

Wilson Lafleur  
Monsieur Claude Wilson 514 875-6326

### ■ ENTRETIEN GÉNÉRAL D'IMMEUBLES

Distinction Plus  
Monsieur Jean-Pierre Takacs 514 351-7744

### ■ EXPERTS CONSEIL – ENVELOPPE DU BÂTIMENT

Patenaude Trempe Inc.  
Monsieur Joseph Borsellino 450 652-2235  
Techcon Building Services  
Monsieur Ian Alexander 514 637-2561

### ■ EXPERTS CONSEIL – SCIENCE DU BÂTIMENT

Amec  
Monsieur Thierry Ségard 450 973-1690

### Consultek

Monsieur Fernand Lemay 450 661-8844

La Pointe du Conseil  
Monsieur Richard Lapointe 514 297-2492

### ■ FENÊTRES

Groupe Fenestra 514 993-3333  
Monsieur Pierre Montpetit 1 800 994-6402

### ■ FISCALITÉ (TPS/TVQ)

KPMG 514 840-2100  
Monsieur Yves-Albert Desjardins 514 840-2123

### ■ FONDOS DE PRÉVOYANCE

Cossette et Touchette Inc.  
Monsieur Réjean Touchette 514 519-1573

### ■ GESTION IMMOBILIÈRE

Immoplex  
Monsieur Éric Pierre 450 619-6174  
Propri-Gestion Inc.  
Monsieur David Ménassé 450 625-2210  
Gesta Conseil  
Madame Hélène Woods 514 616-6226  
Gestactif  
Monsieur Dominique Poulin 514 588-8911  
Gestion Immobilière Gyso  
Madame Ghislaine Desroches 450 741-4075  
Gestion Immobilière Subec  
Madame Marie-Josée Leclerc 450 667-4050  
LaucAndrique, gestion de copropriétés  
450 677-0007

### SINAT

Madame Nathalie Bolduc 514 830-6462

Trustcan Services immobiliers  
Monsieur Hugo Roy 514 739-2948

### Valoripro

Monsieur Louis d'Auteuil 514 937-7117  
Web Estate Management Inc.  
Madame Élise Beaudesne 514 240-4210

### ■ LIVRES

Wilson Lafleur  
Monsieur Claude Wilson 514 875-6326

### ■ NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSE

Dry Sec  
Monsieur Claude Couture 514 337-5111

### ■ NOTAIRES

de Grandpré Joli-Cœur  
M<sup>e</sup> Ginette Allard 514 287-9535

Bélanger Bisailon Meunier et associés  
M<sup>e</sup> Michel Lévesque 450 545-1024

### ■ RÉPARATIONS RÉNOVATIONS

DEGIMI 514 524-2020

### ■ RÉPARATIONS APRÈS SINISTRE

Entreprises Robert Larose  
Monsieur Robert Larose 450 656-0040

### ■ SOLUTIONS LOGICIELLES

Les Consultants Ingénium Inc.  
Monsieur Éric Drouin 1 866 766-2069

### ■ SYSTÈMES DE SÉCURITÉ, ALARMES INCENDIE

Desjardins Système de Sécurité  
Monsieur Frédérique Bégin 514 768-6315

# PROBLÈMES DE FENÊTRES?

*Ne les remplacez pas!*

**Remise à neuf FENESTRA<sup>MD</sup>**

une alternative au remplacement

LE GROUPE   
**FENESTRA**  
[www.groupefenestra.com](http://www.groupefenestra.com)

Montréal : 514-993-3333

Québec : 418-265-3330

Gatineau : 819-328-3933

Sans frais : 800-994-6404

