



MONTREAL

CLINIQUE-DÉBATS SUR LA SAINTE GESTION EN COPROPRIÉTÉ CENT VINGT-CINQ PERSONNES RÉPONDENT À L'APPEL

Les colloques se suivent et se ressemblent. Après le vif succès qu'a récemment connu la conférence de Gatineau, le RGCQ-Montréal a également vécu une journée mémorable le 19 avril. Quelque 125 personnes se sont massées dans une salle de l'Hôtel Gouverneur Place Dupuis, où se tenaient une clinique et une conférence-débats portant sur divers thèmes. Ils ont ainsi pu faire le plein d'information. Plusieurs conférenciers assuraient la présentation des sujets abordés, lesquels ont suscité un grand intérêt auprès de l'auditoire. Maître de cérémonie lors de ce colloque, François G. Cellier en assurait le bon déroulement. Il a présenté le parcours professionnel de chaque présentateur, et invité l'assistance à poser des questions.

En levée de rideau, Yves Joli-Cœur, avocat en droit de la copropriété au sein du cabinet de Grandpré Joli-Cœur, a entretenu les visiteurs sur la question *Des registres de la copropriété, les défis de l'étape critique de son démarrage et ceux de la gestion continue*. La naissance d'une copropriété représente un moment crucial. Un démarrage erratique engendrera une cascade de fausses notes qui, en bout de ligne, pourraient prendre des allures de concert cacophonique. Puis, Me Yves Papineau, du cabinet d'avocats Papineau et associés, est venu parler des règles du jeu régissant les assemblées générales de copropriétaires. Il a évoqué les grandes lignes des défis méconnus lors de réunions de ce genre. Avant toute chose, rappelait-il en substance, « la convocation d'assemblées doit se faire pendant une période propice de l'année, autrement, le taux d'absentéisme des copropriétaires risque d'être élevé ».

(Suite à la page 4)

OUTAOUAIS

COLLOQUE EN OUTAOUAIS UN FRANC SUCCÈS

Les colloques du RGCQ - Gatineau prennent de l'ampleur. De plus en plus de gens se déplacent pour y assister. L'un des derniers événements de ce genre à avoir été présenté dans cette région, le 8 avril dernier, proposait une conférence intitulée *Le fonds de prévoyance en copropriété, un mode de vie*. Les quelques 122 personnes à s'être présentées à l'Hôtel de la Chaudière, où se déroulait cette importante soirée, ont fait la preuve irréfutable de la crédibilité du RGCQ.

« Il nous a fallu aller chercher des chaises supplémentaires afin de pouvoir asseoir tout le monde », de dire Ronald Sweeney, président du chapitre du RGCQ en Outaouais. Un nombre grandissant de copropriétaires constatent les bienfaits de la saine gestion en copropriété, une autre raison pour laquelle ces colloques connaissent un tel engouement. Ronald Sweeney a d'ailleurs repéré des gestionnaires d'immeubles attentifs parmi les participants.

(Suite à la page 3)

QUÉBEC p. 5

SALON DE L'IMMOBILIER ET DE LA COPROPRIÉTÉ

PALAIS DES CONGRÈS DE MONTRÉAL
7, 8 ET 9 NOVEMBRE 2008

www.salondelacopropriete.com

Sommaire

5

ACTIVITÉS DE FORMATION
À QUÉBEC
UN SUCCÈS SUR TOUTE LA LIGNE

7

SALON DE LA COPROPRIÉTÉ
UN VIRAGE SPECTACULAIRE
EN 2008

8

CONFÉRENCE POUR
GESTIONNAIRES D'IMMEUBLES
ET LA FORMATION CONTINUE

9

CONDO-VIDÉO
UNE NOUVELLE VISION DE LA
COPROPRIÉTÉ

10

SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ
ET TPS/TVQ - COMPLICATIONS

13

DEMANDE D'ACCÈS AUX
REGISTRES D'UNE COPROPRIÉTÉ
LA COUR SUPÉRIEURE PRÉCISE
LA RÈGLE

14

LORSQUE LA SUPERFICIE LIVRÉE
EST INFÉRIEURE
À LA SUPERFICIE ACHETÉE...

Questions au niveau
de la gestion?
Consultez condoliaison.org

MOT DE L'ÉDITEUR LE RGCQ SE DOTE DE NOUVELLES STRUCTURES

Porte-parole par excellence des copropriétaires, des administrateurs et des gestionnaires, le RGCQ assure, depuis toujours, une standardisation des connaissances en matière de gestion et d'administration en copropriété. Ses trois chapitres de Montréal, de Québec et de l'Outaouais, représentent le parfait exemple de cette cohésion.

À l'instar du Mouvement Desjardins dont la structure repose sur un concept de coopératives, le RGCQ préconise maintenant un développement ordonné en régions et une autonomie financière propre à celles-ci. Le RGCQ « appartient à ses membres, a comme objectif leur mieux-être, veille au développement du milieu dans lequel ils évoluent, est administré localement par des dirigeants élus par ses membres et leur offre un service de qualité. »

Lesdits chapitres sont chapeautés par le RGCQ provincial, lequel fait office de véritable « point de ralliement ». Ces chapitres sont d'ailleurs représentés à un conseil d'administration créé au sein même de ce lieu de rencontre. Soulignons que le RGCQ provincial percevra des cotisations financières de chaque région qui le représente, afin de synchroniser leurs diverses activités communes.

LA FORMATION CONTINUE

Autre nouveauté : la dispensation d'une formation continue offerte par le RGCQ à ses membres gestionnaires et administrateurs, afin d'améliorer sans cesse les pratiques dans ce domaine. Ce programme destiné aux initiés fournit une mise à jour des connaissances acquises, par exemple, au chapitre juridique et en ce qui a trait aux nouvelles pratiques de gestion. De plus, une telle formation favorise les échanges, permettant ainsi un enrichissement mutuel des professionnels qui y prennent part.

Sans l'ombre d'un doute, le RGCQ apporte du sang neuf au sein de son organisation et, ce faisant, assume plus que jamais son rôle de leader dans le domaine de la copropriété.



Yves Joli-Coeur, avocat
Secrétaire et Directeur général
par intérim
Regroupement des gestionnaires
et copropriétaires du Québec
www.rgcq.org

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.

Le conseil d'administration:
M. Raymond Ouimet, président
M. Jacques Bureau, vice-président
– gestionnaires professionnels
M. Michel Paradis, vice-président
– région de Québec
M. Ronald Sweeney, vice-président
– région de l'Outaouais
M. Jacques Girard, vice-président
– syndicats et copropriétaires
M. Louis Cyr, vice-président
– membres corporatifs
Me Yves Joli-Coeur,
secrétaire
et directeur général par intérim
Me Yves Papineau,
conseiller juridique
M. Jan Towarnicki
Mme Janine Huot
Mme Luce Bergeron
M. Yves L'Ecuyer
M. David Ménassé

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.

Direction éditoriale: Me Yves Joli-Coeur
Impression: Groupe Quadriscan

Regroupement des gestionnaires
et copropriétaires du Québec
Téléphone: 514 916-RGCQ (7427)
Télécopieur: 514 499-0469
admin@condoliaison.org

Dépôt: Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

LES MEMBRES DU RGCQ

- **Une section pour les administrateurs et les copropriétaires**
Le RGCQ place les copropriétaires au centre de ses préoccupations. Le RGCQ est attentif aux attentes des membres des conseils d'administration élus par les copropriétaires.
Le RGCQ développe et offre des produits et des services sur mesure à leur intention : colloques, publications, services de support et de conseils spécialisés.
Le RGCQ favorise l'harmonie des relations entre tous les intervenants dans la gestion des copropriétés : conseils d'administration, fournisseurs, gérants et copropriétaires.
- **Une section pour les gestionnaires professionnels**
Le RGCQ maintient une table de concertation à l'usage des gestionnaires professionnels. Des programmes particuliers de développement et de formation sont élaborés, des colloques spécialisés sont organisés par les ressources du milieu à leur intention.
Le RGCQ privilégie le développement des gestionnaires professionnels.
Le RGCQ fournit aux gestionnaires professionnels une tribune pour faire la promotion de la reconnaissance de la profession, tant selon le point de vue du grand public que du contexte législatif.
- **Une section pour les membres corporatifs et professionnels**
Le RGCQ s'entoure d'un réseau de professionnels et d'entreprises spécialisées qui adhèrent à sa mission.
- **Conditions d'adhésion**
LE SYNDICAT
Lorsque le syndicat adhère à titre de membre, l'adhésion s'étend à tous les administrateurs qui forment le conseil d'administration ainsi qu'à l'ensemble des copropriétaires.
LE GESTIONNAIRE PROFESSIONNEL
Occupant la fonction de gérant ou de gestionnaire professionnel d'une copropriété.
LES CORPORATIONS ET LES FOURNISSEURS DE SERVICES
Les corporations et les fournisseurs dont la mission est complémentaire à celle du RGCQ sont invités à devenir membres.

Fiche d'adhésion

Nom	
Adresse personnelle	
Ville	
Province	
Téléphone	
Nom de la copropriété	
Adresse de la copropriété	
Ville	
Province	Code postal
Téléphone	Télécopieur
Courriel	

Cotisation annuelle :

- Copropriétaires, Gestionnaires et Syndicats : 135\$ plus taxes
- Membres corporatifs : à compter de 500\$ plus taxes

Prière d'adresser votre demande accompagnée d'un chèque au :

Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec
2000, avenue McGill College, bureau 1600, Montréal (Québec) H3A 3H3
Tél. : 514 916-RGCQ (7427) • Téléc. : 514 499-0469 • admin@condoliaison.org

Les médias ont contribué à leur façon au succès de cet événement. Ce fut le cas du Journal le Droit d'Ottawa, de la chaîne de télévision TVA-GATINEAU-OTTAWA et de la station radiophonique Cité Rock Détente, qui ont tous trois parlé de ce colloque peu de temps avant sa présentation. Un signe que la copropriété est devenu un sujet d'actualité.

UN INVITÉ DE MARQUE

L'événement était animé par Réjean Touchette, technologue en architecture chez Cossette et Touchette qui se spécialise, notamment, dans la préparation de rapports d'études de fonds de prévoyance. À l'issue de sa présentation, qui a duré près de deux heures, ce conférencier a dû faire face à un barrage de questions pertinentes. « Les gens cherchaient à établir un pourcentage magique de cotisation en vue de constituer leur fonds de prévoyance question de demeurer compétitifs. L'un des meilleurs points de repère pour trouver les justes chiffres repose, selon moi, sur la valeur du

coût de remplacement d'un bâtiment », affirme Réjean Touchette.

Lors de son allocution, Réjean Touchette a notamment fait ressortir que le fonds de prévoyance est le bas de laine d'une copropriété. « Il doit servir à remplacer les parties communes arrivées à échéance, par exemple, le toit, les fenêtres et le revêtement extérieur d'un immeuble ». Si un syndicat de copropriétaires ne dispose pas d'un tel fonds, ou si les sommes d'argent qu'il contient sont insuffisantes, les propriétaires d'unités risquent gros. Plusieurs d'entre eux seraient incapables de faire face à des appels de charges substantiels. Il est donc important d'engranger les argents nécessaires dès la création d'une copropriété, question d'assurer la valeur du capital de son unité et l'avenir de cette formule d'habitation fort prometteuse.

Ce colloque est le reflet d'une volonté du RGCQ-Gatineau d'assurer, pour les années à venir, la diffusion d'une information de qualité en ce qui a trait à la copropriété.

Le chapitre du RGCQ en Outaouais animera deux ateliers à la fin de septembre et de novembre. Les dates de présentation de ces événements seront indiquées dans les médias écrits et électroniques locaux, le site du RGCQ ainsi que dans une édition ultérieure de Condolaison.

www.rgcq.org

LE REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC À LA RÉGIE DE L'ÉNERGIE

La Régie de l'énergie est l'organisme gouvernemental qui étudie et décide des demandes de modifications de tarif en matière d'énergie, tel que le gaz et l'électricité.

Encore cette année, le RGCQ a obtenu le statut d'intervenant pour faire des représentations auprès de la Régie quant à la démarche de modification de tarif de Gaz Metro.

Le RGCQ sera représenté par M^e Yves Papineau et un analyste,

monsieur Louis Renault Rozefort.

Des représentations seront faites auprès des régisseurs afin de protéger les intérêts des copropriétaires.

Un service du RGCQ qui vise la protection des copropriétaires et le bon développement des relations entre fournisseur de services et la copropriété.

Notre réseau de franchisés en fait

Plus pour vous

Une formule innovatrice pour l'entretien ménager de votre immeuble

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

DISTINCTION Plus
LA FORCE DU RÉSEAU

LA SAINTE GESTION EN COPROPRIÉTÉ **CENT VINGT-CINQ PERSONNES RÉPONDENT À L'APPEL**
(suite de la page 1)

Par la suite, Me Marie-Cécile Bodéüs, du cabinet de Grandpré Joli-Coeur et Janine Huot, gestionnaire d'immeuble et présidente de Gestion Immobilière Ville-Marie, ont abordé *La clause pénale pour gérer les défis posés par les copropriétaires délinquants, ainsi que d'autres outils de gestion*. En copropriété, les propriétaires qui ne respectent pas le règlement d'immeuble doivent être rappelés à l'ordre. Et en cas de force majeure, des mesures coercitives existent afin de mettre à l'amende les récalcitrants.

L'UN DES MOMENTS FORTS DE LA JOURNÉE

La seconde portion de ce colloque a fait place à deux conférences-débats, lesquelles portaient sur la constitution du *fonds de prévoyance, ainsi qu'une série de conseils pour relever ce défi incontournable*. D'ailleurs, un manuscrit sur la question rédigé par Yves Joli-Coeur a été remis à chaque participant. Quant à la seconde tranche de cette conférence, elle a mis en évidence un panel de spécialistes. Ces

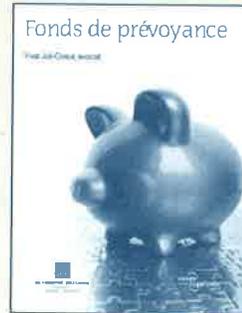
derniers ont répondu aux nombreuses questions posées par les personnes présentes. La population de copropriétaires québécois est de plus en plus alerte. Elle prend davantage conscience des enjeux liés à la vie en copropriété. « Les gens s'impliquent beaucoup plus qu'auparavant. Ce faisant, ils incitent d'autres personnes à réfléchir sur leur propre sort », déclarait récemment Raymond Ouimet, président du RGCQ.

En somme, ce colloque confirme la valeur ajoutée que procure le RGCQ à ses membres. Cet organisme permet l'accès à de nombreux outils pédagogiques inédits, et compte dans ses rangs des intervenants hautement qualifiés. Voué à la saine gestion de la copropriété québécoise, le RGCQ poursuit sa progression. La réponse favorable du public à son égard lui donne raison de continuer, pour le bien des copropriétaires, mais aussi dans l'intérêt de l'ensemble de la copropriété québécoise.

Le panel présent lors de ce colloque était formé des personnes suivantes :
Yves Joli-Coeur, avocat (cabinet de Grandpré Joli-Coeur)
Benoît Allaire, technologue professionnel (ALLB inc.)
Thierry Ségard, professionnel en bâtiment/environnement (Amec)
Réjean Touchette, technologue en architecture (Cossette et Touchette)
Georges Fallah, architecte (G. A. P. Immeubles)
Marcel Boulianne, architecte

Un ouvrage traitant du fonds de prévoyance est actuellement en préparation. Il sera édité aux Éditions Wilson et Lafleur ltée sous la plume de Yves Joli-Coeur. Les personnes intéressées pourront notamment se le procurer cet automne, lors de la tenue du Salon de l'immobilier et de la copropriété, qui aura lieu les 7, 8 et 9 novembre prochain.

Salon de l'immobilier et de la copropriété
Palais des congrès de Montréal
www.salondelacopropriete.com



IMMO PLEX
Gestion de copropriété, locatif, commercial

Éric Pierre
Gestionnaire

Tél: 450-619-6174
Sans frais: 1 888-619-6174
Cel: 514-984-6372
Télec: 450-619-7695
epierre@immo-plex.com
www.immo-plex.com

8230, boul. Taschereau, # 50511
Brossard, Qc J4X 2V7

Frédérique Bégin
Président

Desjardins
systèmes de sécurité

protection incendie
intercommunication
contrôle d'accès

ENTERPHONE® ENTERCHECK®
bitronvidéo NOTIFIER®

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

Annick Vidal
Administration

Gestions & Constructions Phénix inc.
ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Téléphone: 514-603-0951
Télécopie: 450-492-9955
Messagerie: G&CPhenix@videotron.ca

880-983-8323-31

Gestactif
GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS

Dominique Poulin
Directeur de compte

T 514 588.8911 F 514 846.4095
C 819 269.2988

309 rue Peel, Montréal H3C 3R9
dpoulin@gestactif.com // www.gestactif.com

ACTIVITÉS DE FORMATION À QUÉBEC UN SUCCÈS SUR TOUTE LA LIGNE

Le RGCQ région de Québec accueillait 90 personnes lors de sa dernière activité de formation de la saison 2007-2008, le dimanche 25 mai dernier, présentée par Laurent Lapointe, conseiller en placement chez RBC Dominion valeurs mobilières. Ce dernier a proposé une conférence ayant pour titre : « *La gestion active et moderne d'un fonds de prévoyance* ». Voulant démystifier quelques vieilles conceptions en matière de placements présumés sûrs et en suggérant plusieurs stratégies de placement ingénieuses et appropriées à la réalité des syndicats de copropriété, il a aussi brossé un tableau des différentes étapes de mise en place d'un processus multidisciplinaire et pluriannuel d'un fonds de prévoyance.

Plus tôt cette année, 3 autres activités de formation ont été tenues, avec une moyenne d'assistance de 80 personnes : en septembre, par Michel Robitaille, de Vaillancourt, Robitaille, arpenteurs-géomètres, sur « *Le certificat de localisation de l'immeuble et de l'appartement en copropriété* », en décembre, par Vicky Poirier, de Lemieux Nolet, comptables agréés, sur « *Comment vous assurer d'une*

bonne gestion comptable de votre copropriété » et en mars par M^e Michel Paradis, de Joli-Cœur Lacasse, « *Prendre de bonnes décisions comme administrateur d'un syndicat de copropriété* ».

À ce jour, le RGCQ région de Québec compte 70 membres dont trois se sont inscrits spontanément lors de la dernière activité. En tout, c'est près de 4 000 unités de copropriété qui sont représentées sur un potentiel d'environ 20 000 dénombrées dans la grande région de Québec. Le recrutement se continue !

La saison 2008-2009 des activités de formation de Québec s'annonce très prolifique. Entre autre sujets « croustillants », comme le mentionnait monsieur Gilles Savoie, vice-président région de Québec, il y aura, le 21 septembre 2008, une conférence/simulation intitulée « *Administrateurs transparents/ copropriétaires délinquants* » sur la gestion de crise dans les copropriétés. Une rencontre à ne pas manquer ! Quant aux activités prévues pour le 16 novembre 2008 et pour 2009, les sujets et conférenciers seront confirmés incessamment. Un 400^{ème} très actif pour le RGCQ région de Québec !



2360, rue Notre Dame O
Bureau 201
Montréal (Québec) H3J 1N4
Tél. : 514-937-7117 poste 225
Téloc. : 514-937-7127
service@valoripro.com
www.valoripro.com

GESTA CONSEIL inc.
GESTIONNAIRE DE
COPROPRIÉTÉS

POUR UNE GESTION PRÉVENTIVE
ET UNE GÉRANCE DE QUALITÉ
AVEC UNE ÉQUIPE DE
PROFESSIONNELS

HELENE WOODS *MBA CMC*
Administrateur agréé et Gestionnaire principal

courriel : info@gestaconseil.com

120 rue Ferland # Ph.C ô : (514) 616-6226
L'Île-des-Soeurs, Qc, H3E 1L3 ☎ : (514) 762-3225

BOIS DE PLANCHER BRUT ET PRE VERNI. SABLAGE ET FINITION. PLANCHER INSONORISÉ POUR CONDO

Planchers Québécois Ltée.
T : 450.679.9164 F : 450.679.1777

Jean Gruslin
jgruslin@planchersquebécois.com

Recommandé CAA www.planchersquebécois.com RBQ 1813 1623 45
2496 chemin Chambly, Longueuil, Qc. J4L 3X6

L'ÉQUIPE MULTIDISCIPLINAIRE EN DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ



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

Avocats

Me Yves Joli-Cœur
Me Pierre-G. Champagne
Me Isabelle Poirier
Me Marie-Cécile Bodéüs
Me Carla I. Filipe
Me Sébastien Fiset
Me Marc Lanteigne
Me Richard LeCouffe
Me Ghislain Raymond

Notaires

Me Serge Alard
Me Helen Bougas
Me Marta J. Tarczynska

2000, avenue McGill College,
bureau 1600
Montréal (Québec)
H3A 3H3
Tél. : 514-287-9535
téloc. : 514-499-0469
courriel : y.joli-coeur@djclegal.com

condo
legal.com inc.

PATENAUDE TREMPE

EXPERTS CONSEILS - CONSULTANTS

Joseph Borsellino, Ing.
associé

j.borsellino@patenaude-trempe.com



www.patenaude-trempe.com

Patenaude-Trempe Inc.
siège social / head office

1471, boul. Lionel-Boulet, suite 30
Varenes (Québec) J3X 1P7

Tél: 450-652-2235 #226
Fax: 450-652-6801

Montréal • Québec • Boston



ARBO-CONSEIL

Claude Carpentier

Arboriculteur - Conseil

B.Sc.Ed - Cert.Hort.Gest.Espaces verts
A.E.C. Foresterie Urbaine

3850, rue Téléphore, Terrebonne, J6Y 1C2, Tél. : (450) 430-1495
Cell. : (450) 602-1219 Fax. : (450) 430-9638



Nettoyage de Conduits de Ventilation

3080 Saguenay,
Laval, Quebec,
H7E 1H5

ERIC GUILBAULT

Tél.: (514) 284-7680
Fax: (450) 664-1927

BDB
Evalueurs Agréés
Chartered Appraisers

Luc Delorme B.A.A., É.A.
Arbitre Commercial, Associé

1077, rue St-Mathieu, Bur. 200
Montréal (Québec)
H3H 2S4

Tél.: 514.931.7999 (poste 23)
Fax: 514.931.7911

Internet: www.bdb-qc.com
Email: luc@bdb.qc.ca

MARIE TRUDEL, avocate-attonney

404 - 2635 Rufus Rockhead, Montréal (Québec) H3J 2W6
Tél./Tel.: (514) 875-6789 • Téléc./Fax.: (514) 939-7791
trudel.marie@videotron.ca

amec

Étude de fonds de prévoyance
Rapport d'état d'immeuble
Conformité aux codes
Réception des parties communes
Analyse de l'air et d'eau

2519, boul. Chomedey
Laval (Québec)
Canada H7T 2R2

Tél. (450) 973-1690, poste 229
Cell. (514) 245-9002
thierry.segard@amec.com

www.amec.com

GROUPÉ LYRAS

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES
CABINET DE SERVICES FINANCIERS

Le groupe Lyras, c'est le plus grand !

1-877-259-7999

www.groupepyras.ca

Nos bureaux à travers le Québec

Boisbriand
Gatineau
Labelle
Lachute
Maniwaki
Mont-Laurier
Mont-Tremblant
Saint-Jérôme
Sainte-Adèle
Sainte-Agathe
Val-des-Bois

ChemDry

Guilbault Chem-Dry

Nettoyage de tapis

Plus sec, Plus propre, en Santé

3080 Saguenay,
Laval, Quebec,
H7E 1H5

Eric Guilbault

Tél.: (514) 284-6005

Fax: (450) 664-1927

guilbault@chemdry.ca

Propriétaire - Exploitant - Indépendant

SALON DE LA COPROPRIÉTÉ UN VIRAGE SPECTACULAIRE EN 2008

Par François G. Cellier

Le Salon de la copropriété élargit ses horizons en 2008. La quatrième édition de ce prestigieux événement, renommé le Salon de l'immobilier et de la copropriété, s'adressera désormais aux copropriétaires et aux investisseurs immobiliers d'ici et d'ailleurs. Son objectif est de fournir la logistique nécessaire en matière d'achat, tout en assurant une information judicieuse en matière de copropriété.

Cet événement d'importance et unique en son genre aura lieu, comme toujours, au Palais des congrès de Montréal les 7, 8 et 9 novembre. Sa superficie de plancher doublera et les exposants y seront plus nombreux. Cette nouvelle orientation était devenue nécessaire, compte tenu de l'engouement grandissant de la part de la population québécoise dans ce créneau de l'immobilier. La présence d'experts comme, par exemple, des promoteurs, des avocats et des fiscalistes permettra aux acheteurs de conclure des transactions éclairées.

L'achat de biens immobiliers implique d'en comprendre les aspects transactionnels. « Des milliers de personnes injectent chaque année dans l'économie québécoise d'importantes sommes d'argent dans l'acquisition d'immeubles résidentiels, locatifs, détenus en copropriété ou autres. Par conséquent, ils doivent percevoir cette acquisition non seulement comme un toit pour se loger, mais également comme un placement qui devrait s'apprécier à long terme », affirme Yves Joli-Cœur, avocat en droit de la copropriété, partenaire et fondateur du Salon.

**Le Salon de l'immobilier et de la copropriété
permettra également aux investisseurs européens
de prendre connaissance des opportunités d'affaires
dans le domaine de l'immobilier québécois.**

VOIR PLUS LOIN

« Au moment d'investir dans de la brique et de la pierre, les préoccupations devraient aller au-delà de la simple possession d'un édifice ou d'un appartement. Pour rentabiliser son investissement, il faut notamment considérer les problématiques de concentration urbaine et de densification des populations, les défis posés par les impératifs de performances énergétiques et environnementales, les questions liées aux transports, aux écoles et aux commerces de proximité », précise pour sa part Jean-Loup Taieb, partenaire du Salon et fondateur du Salon de la Copropriété et de la Gestion de Biens de Paris.

Véritable lieu de rencontre favorisant les échanges et les idées novatrices, le Salon de l'immobilier et de la copropriété fournira de précieuses informations en matière d'investissement immobilier, et devrait contribuer à stimuler davantage le marché florissant de la copropriété.

De plus en plus de promoteurs constatent une évidence : l'importance de mieux informer les consommateurs lors d'un achat, lequel représente souvent l'investissement de toute une vie.

**Salon de l'immobilier et de la copropriété
Palais des congrès de Montréal
7, 8 et 9 novembre 2008
Informations :
Madame Diane Ménard
Tél. : (514) 771-7706
www.salondelacopropriete.com**



Gestion Immobilière SUBEC inc.

Marie-Josée Leclerc
Cell. : 514 213-2922

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

Tél. : 450 667-4050
Télé. : 450 667-2046
gestionimmobilièresubec@bellnet.ca

LES ENTREPRISES P.P.



Service de conciergerie de condos et d'immeubles
Région: Laval et Basses Laurentides

- Lavage de planchers
- Aspirateur
- Époussetage

- Entrées d'immeubles
- Cage d'escaliers
- Travaux saisonniers

Travail contractuel par tâche, estimation gratuite
Contact: Philippe Poulin
Téléphone: 514 804-0458



40 rue Notre-Dame Est,
Montréal, H2Y 1B9

Wilson & Lafleur Ltée

Éditeur

Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divisé
M. Trudel - A. Benoît

Code de la copropriété divisé
Y. Joli-Cœur - Y. Papineau

Pour commander: 514-875-6326 / 1-800-363-2327 Fax : 514-875-8356
www.wilsonlafleur.com



Jean Caron, associé
Consultant, gestionnaire d'immeubles

45 Place Charles Lemoyne - Bureau 104 Longueuil
Tél.: (514) 946-7990 (MTL) / (450) 677-0007 • Fax: (450) 677-0006
e-mail: laucandrique@qc.aira.com

CONFÉRENCE POUR GESTIONNAIRES D'IMMEUBLES ET LA FORMATION CONTINUE

Par François G. Cellier

Les ordres professionnels sont tous dotés de programmes de formation continue. Le RGCQ suit cet exemple en emboitant le pas dans cette direction. À compter de maintenant, cet organisme joint les rangs de l'élite en offrant une formation unique en son genre au Québec. Il s'agit de cours de qualité dispensés par divers professionnels aguerris.

La dernière conférence du RGCQ dédiée aux gestionnaires d'immeubles, présentée le 3 mai à l'Hôtel Gouverneur Place Dupuis, s'inscrivait dans cette foulée. Elle visait également la dispensation d'une formation de haut niveau, permettant d'atteindre des sommets d'excellence. Une vingtaine de personnes s'en sont prévaluées (voir encadré).

DES ANIMATEURS COMPÉTENTS

Les deux formateurs de cette journée, Yves Joli-Cœur et Pierre Champagne, sont avocats associés du cabinet de Grandpré Joli-Cœur. Leur expertise dans le domaine du droit de la copropriété dépasse largement les standards reconnus. Yves Joli-Cœur est d'ailleurs l'auteur et le co-auteur de plusieurs ouvrages sur la question, dont le livre intitulé *Le condo, tout ce qu'il faut savoir* et le dernier en titre, *Les copropriétés en difficulté, Constats et solutions, France/Québec*, parus aux Éditions Wilson et Lafleur Ltée. Ils ont tour à tour exposé les thématiques traitant *Du rôle du gestionnaire et ses responsabilités, De l'assemblée générale des copropriétaires - de l'avis de convocation et de l'ordre du jour à la rédaction du procès-verbal - De la perception des charges communes et Des parties communes à usage restreint, attribution, gestion et partage des charges.*

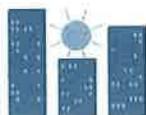
Les prochaines conférences porteront sur la déontologie et l'éthique, sans compter une autre qui traitera des bâtiments, qui sera dispensée par des ingénieurs et des architectes. « Les gestionnaires manifestent un intérêt évident pour cette formule, ce qui est tout à leur honneur. En y adhérant, ils démontrent un souci de rigueur et de professionnalisme. La formation continue est plus qu'une option, elle représente un devoir incontournable pour tous ceux qui ont à cœur la bonne gouvernance en copropriété », de conclure Yves Joli-Cœur.

La prochaine conférence aura lieu vendredi le 26 septembre 2008. Elle portera sur *L'administration financière d'un syndicat de copropriété*. Les trois principaux items au programme seront :

- Les états financiers d'un syndicat de copropriété
 - Le budget prévisionnel d'un syndicat de copropriétaires
 - Les obligations gouvernementales
- Pour de plus amples informations, contacter Diane Ménard au numéro suivant : (450) 689-2322

Les personnes suivantes se sont prévaluées de la formation continue du 3 mai 2008 dédiée aux gestionnaires :

Beaudry	Yves	Célico Groupe Immobilier
Bureau	Jacques	Gestion Jacques Bureau
Côté	Diane	Propri Gestion inc.
Gignac	Hélène	Faubourg Boisbriand
Hamel	Chantal	Syndicat Promenade des Iles
Huot	Janine	Gestion immobilière Ville-Marie Itée
Lebeau	Denis	Gestion immobilière Oregon
Leroux	Alain	Gescomax
Lévesque	Dany	Syndicat Le Gutenberg
Malo	Jocelyn	
Ménassé	David	Propri Gestion inc.
Myre	Stéphanie	Faubourg Boisbriand
Palaccio	Karine	Gestion Immoplex
Pierre	Éric	Gestion Immoplex
Poulin	Dominique	Gestactif
Robert	Chantal	
Rousseau	Nicole	Propri Gestion inc.
Roy	Martin	Propri Gestion inc.
Wilkins	Gerald	Syndicat de l'Île Bellevue



**PROPRI
GESTION INC**
Depuis 1981

David Ménassé, M.Sc.

Directeur, Gestion des copropriétés

E-mail: davidmenasse@propri-gestion.com

321, boul. Curé-Labelle, Laval (Québec) H7L 2Z9
Tél.: (450) 625-2210 (514) 843-8481 Fax: (450) 625-2781
Site web: www.propri-gestion.com



LA POINTE DU CONSEIL INC.

Richard Lapointe, Ing.
Président

Tél. & fax : 514.745.3222
Cell. : 514.297.2492

rlapointe@lapointeconseil.com
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

CONDO-VIDÉO

UNE NOUVELLE VISION DE LA COPROPRIÉTÉ

Site Web dédié à la présentation de vidéos portant sur la vie en copropriété, Condo-Vidéo est maintenant accessible depuis Condolegal a décuplé. En fait, des centaines d'usagers sont récemment venus se greffer, sans frais, à une communauté qui compte plusieurs milliers de membres. Ils profitent ainsi de multiples options dont l'accès à une foire aux questions comportant 125 items, et l'opportunité de s'adresser à des juristes chevronnés. « Condo-Vidéo est un instrument révolutionnaire dont la mission est d'informer, mais également de susciter l'intérêt d'un plus grand nombre de personnes à ce mode d'habitation. D'ailleurs, sa création découle, en grande partie, d'un désir exprimé par plusieurs membres de bénéficier d'un tel outil », indique Yves Joli-Cœur, fondateur de ces deux sites.

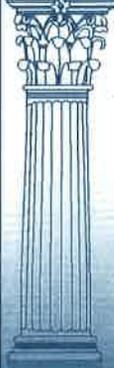
De nouvelles vidéos seront ajoutées sur une base régulière, et les membres pourront proposer des sujets qui les intéressent plus particulièrement. Ces suggestions ne feront qu'améliorer le contenu du

site, en plus d'accroître le degré d'information des copropriétaires en matière de copropriété. « Condo-Vidéo appartient à nos membres, en quelque sorte, puisqu'il s'adresse d'abord et avant tout à eux », d'ajouter Yves Joli-Cœur.

PRIVILÉGIER LE VÉCU

« Les documents présentés mettent l'accent sur des situations souvent rencontrées en copropriété », explique pour sa part François G. Cellier, animateur et réalisateur des capsules de Condo-Vidéo. L'une d'elles traite de la gestion du bruit en copropriété, plus spécialement celui généré par l'installation de planchers non conformes. Bien souvent, les copropriétaires ignorent tout des normes acoustiques au sein d'un immeuble. La plupart du temps, ils commandent des travaux de remplacement de planchers sans avoir obtenu, préalablement, l'accord de leur conseil d'administration. Quant aux victimes de ces bruits, elles n'obtiennent pas toujours d'échos à leurs doléances. En fait, certaines personnes ne veulent pas entendre parler des problèmes des autres.

« Nos vidéos sont de courte durée, mais permettent à un membre, s'il le désire, d'aller plus loin dans sa quête de renseignements additionnels », ajoute François G. Cellier. Véritable référence dans le domaine de la copropriété, Condo-Vidéo joue un rôle important dans le mieux-être des copropriétaires, tout autant que ceux qui aspirent à le devenir.



INVEST GAINLÉE Courtier Immobilier Agréé
Gestion et Investissement Immobilier

L. LÉO ZIADÉ
Président

Tél.: (450) 926-9966 Fax: (450) 926-4155
4180 Grande Allée, Greenfield Park (Qc) J4V 3N2
investgain@videotron.ca

Condo-Vidéo est non seulement accessible via Condolegal, mais également à l'adresse suivante :
www.condo-video.com

**condo
video.com**

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

1 877 666-0064
(sans frais)

www.hydrosolution.com

Hydro Solution
Le spécialiste du chauffe-eau

Syndicats de copropriété et TPS/TVQ – Complications

FISCALITÉ - AVRIL 2008

Lorsque des syndicats de copropriété s'occupent de la gestion des frais communs de copropriétés « mixtes », c'est-à-dire des unités en usage résidentiel et des unités en usage commercial, la facturation de ces frais peut s'avérer très complexe pour l'application de la taxe sur les produits et services et de la taxe de vente du Québec (« TPS/TVQ »). Obligation de s'inscrire, perception ou non des taxes, mode de facturation, voilà des éléments à considérer et qu'il ne faut surtout pas oublier!

Mise en contexte

Selon la Loi sur la taxe d'accise (« LTA ») et la Loi sur la taxe de vente du Québec (« LTVQ »), un syndicat de copropriété qui facture des frais communs de plus de 30 000\$ à des copropriétaires en usage commercial a l'obligation de s'inscrire aux fins de la TPS/TVQ et de leur facturer la TPS/TVQ sur ces frais communs. Le syndicat effectue dans un tel cas des fournitures taxables. Or, ce même syndicat qui facture des frais communs à des copropriétaires en usage résidentiel n'a pas à percevoir les taxes, puisqu'il s'agit alors de fournitures exonérées.

Les articles 13, Annexe V, Partie I de la LTA et 106 de la LTVQ prévoient que plusieurs fournitures de syndicats au profit de propriétaires de logements en copropriété (« condos ») sont exonérées. Un logement en copropriété est défini aux articles 123 de la LTA et 1 de la LTVQ comme un immeuble d'habitation qui lui est, à son tour, défini dans les mêmes articles comme une habitation servant principalement à des fins de résidence d'un particulier. Par ailleurs, les condos qui ne servent pas principalement de résidence, et dont les baux sont à 90 pourcent ou plus pour des périodes de moins de 60 jours, ne sont pas des immeubles d'habitation.

Ainsi, lorsque la fourniture d'un syndicat est effectuée au profit d'un propriétaire de condo qui n'est pas considéré comme immeuble d'habitation, celle-ci est alors assujettie à la TPS/TVQ. Dans ce cas, en vertu des articles 221 de la LTA et 422 de la LTVQ, le syndicat qui effectue des fournitures taxables aux propriétaires de condos a l'obligation et la responsabilité de percevoir la TPS/TVQ sur celles-ci. Pour les fins des explications qui suivent, nous utiliserons également les termes condos à usage résidentiel (immeuble d'habitation) et à usage commercial (autre qu'un immeuble d'habitation).



Difficultés d'application

Afin de respecter leurs obligations et d'assumer leurs responsabilités en vertu de la LTA et de la LTVQ, les syndicats font face aux questions suivantes.

Déterminer quelles sont les fournitures taxables et exonérées des syndicats

Les syndicats doivent déterminer s'ils effectuent leurs fournitures à des propriétaires d'immeuble d'habitation ou non. Or, comme mentionné ci-dessus, cette définition dépend de chaque propriétaire et de l'utilisation qu'il fait de son condo.

Déterminer le pourcentage de crédits et remboursements de taxe sur intrants (« CTI/RTI ») auquel ont droit les syndicats

Le pourcentage de CTI/RTI auquel ont droit les syndicats est établi selon la proportion de fournitures taxables, la portion des intrants attribuables aux condos en usage résidentiel n'étant pas récupérable. Le syndicat doit donc connaître le statut de chaque condo à un moment précis dans le temps, ce qui devient complexe à déterminer compte tenu des budgets, des changements de copropriétaires qui peuvent survenir, etc.

Facturation adéquate des frais communs aux copropriétaires

Les syndicats doivent déterminer comment documenter leur facturation aux copropriétaires, toujours en tenant compte de l'obligation de facturer en fonction de la valeur relative de leur fraction. Également, afin de s'assurer de respecter leur obligation de perception de TPS/TVQ, les syndicats doivent déterminer quelle preuve sera suffisante pour confirmer l'usage d'un propriétaire de condo, et quoi faire si un propriétaire ne répond pas, etc.

Conclusion

Comme vous pouvez le constater, la gestion des frais communs de condos peut entraîner d'importants risques aux fins de la TPS/TVQ. KPMG peut vous aider. N'hésitez pas à nous contacter si vous avez des questions concernant vos obligations en tant qu'administrateurs, gestionnaires, et copropriétaires.

Gérard Durocher, CA

Associé délégué-Taxes indirectes
KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L.
Ligne directe: (514) 840-2220
Télécopieur: (514) 840-2187
gdurocher@kpmg.ca

Marie-Ève Côté, M.Fisc.

Directrice principale-Taxes indirectes
KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L.
Ligne directe: (514) 840-2217
Télécopieur: (514) 840-2187
mcote@kpmg.ca

L'information publiée dans le présent document est de nature générale. Elle ne vise pas à tenir compte des circonstances de quelque personne ou entité particulière. Bien que nous fassions tous les efforts nécessaires pour assurer l'exactitude de cette information et pour vous la communiquer rapidement, rien ne garantit qu'elle sera exacte à la date à laquelle vous la recevrez ni qu'elle continuera d'être exacte dans l'avenir. Vous ne devez pas y donner suite à moins d'avoir d'abord obtenu un avis professionnel se fondant sur un examen approfondi des faits et de leur contexte.

KPMG et le logo de KPMG sont des marques déposées de KPMG International, coopérative suisse

© 2008 KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L., société canadienne à responsabilité limitée et cabinet membre du réseau KPMG de cabinets indépendants affiliés à KPMG International, coopérative suisse. Tous droits réservés. Imprimé au Canada

BIENVENUE

dans l'univers ultra-divertissant de Vidéotron!

Comblez tous vos besoins en télécommunications.

ILICO TÉLÉ NUMÉRIQUE	SANS-FIL
 <ul style="list-style-type: none"> > Forfaits assemblés ou personnalisés que vous pouvez modifier à votre guise > Accès exclusif à illico sur demande 	 <ul style="list-style-type: none"> > Découvrez la liberté des minutes en tout temps > Appelez où vous voulez, de n'importe où dans le monde (plus de 191 pays)*
INTERNET	TÉLÉPHONIE PAR CÂBLE
 <p>Choisissez parmi nos accès les plus rapides et les plus fiables†</p>	 <ul style="list-style-type: none"> > Fiable et économique > Interurbains illimités et gratuits entre abonnés Vidéotron

On vous simplifie la vie!

- > Une seule facture
- > Un seul service à la clientèle
- > Un seul technicien pour brancher tous vos services

Communiquez avec notre service à la clientèle.
Nous attendons votre appel!

1 88-VIDEOTRON videotron.com

1 888-447-4474 (TOLL-FREE)

* Certaines conditions s'appliquent.
† Selon un sondage Léger Marketing, décembre 2007.

LE POUVOIR INFINI DU CÂBLE

 VIDÉOTRON

Une compagnie de Quebecor Media

DEMANDE D'ACCÈS AUX REGISTRES D'UNE COPROPRIÉTÉ LA COUR SUPÉRIEURE PRÉCISE LA RÈGLE

Par : Me Yves Joli-Coeur, avocat associé
de Grandpré, Joli-Coeur, s.e.n.c.r.l.

Les demanderesse dans cette affaire, mesdames Lucie Fortier et Nicole Veillette, sont membres du conseil d'administration du RGCQ-Québec. Le RGCQ tient à souligner la détermination dont ont fait preuve les demandeurs, dans cette instance, car n'eut-été de celle-ci, l'interprétation erronée du syndicat, quant à ses obligations en matière d'accès au registre de copropriété, aurait empêché une divulgation adéquate de l'information aux copropriétaires.

Aux termes d'une récente décision de la Cour supérieure, l'Honorable juge Bernard Godbout a rappelé l'obligation aux conseils d'administration de donner accès aux registres de copropriété, telle que prévue à l'article 1070 du *Code civil du Québec*.

Par la même occasion, le juge précise le sens à donner aux mots « documents relatifs à l'immeuble » contenus au deuxième alinéa de cet article du *Code*.

TENUE DES REGISTRES DE LA COPROPRIÉTÉ

Avant de traiter de la décision elle-même, il y a lieu de préciser que l'article 1070 C.c.Q. comporte l'obligation pour le syndicat de tenir, à la disposition des copropriétaires, un registre contenant le nom et l'adresse de chaque copropriétaire et locataire, les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration, ainsi que les états financiers.

Le deuxième alinéa de l'article 1070 C.c.Q. ajoute que le syndicat doit aussi tenir, à la disposition des copropriétaires, la déclaration de copropriété (ce qui comprend, à notre avis, les modifications qui y ont été apportées), les copies de contrats auxquels le syndicat est partie, une copie du plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble bâti, le cas échéant, et « tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat ».

LE LITIGE À TRANCHER

La question en litige est exposée comme suit par le juge Godbout, au paragraphe 7 du jugement :

« Malgré les faits énoncés aux procédures, ainsi que les nombreuses pièces produites de part et d'autre, la véritable question en litige réside uniquement dans l'interprétation de la portée de l'article 1070 C.c.Q. »

Dans cette affaire, trois copropriétaires recherchaient une conclusion à l'effet que différents documents, ayant trait à d'importants travaux de réfection à l'immeuble soient déclarés « documents relatifs à l'immeuble », aux fins de l'accès aux registres, que leur refusaient les membres du conseil d'administration. Ces documents comprenaient notamment les estimés de coûts de réfection ou réparation du béton et des balcons, le

budget préparé (avant soumission) pour la réalisation des plans du projet, les documents d'appel d'offres et les soumissions reçues, des rapports d'architectes constituant le plan quinquennal d'entretien-réparation de l'immeuble, ainsi que le plan préventif d'entretien du syndicat.

La demande recherchait à ce qu'il soit également ordonné au syndicat de permettre l'accès, sans contrainte et de façon complète, aux « livres de comptabilité de la copropriété pour les années 2002 à 2006 inclusivement ».

Procédant à une analyse des dispositions pertinentes du *Code civil du Québec*, le juge Godbout est venu préciser que tous les documents ayant trait aux réparations et réfection de l'immeuble, ainsi que les plans quinquennaux d'intervention et d'entretien, constituaient certainement des « documents relatifs à l'immeuble et au syndicat ». À ce titre, le syndicat se vit donc ordonner de permettre aux copropriétaires l'accès sans contrainte à ces documents, conformément à l'article 1070 C.c.Q.

Par ailleurs, en ce qui concerne les « livres de comptabilité de la copropriété », le juge examina les énoncés de l'article 1087 C.c.Q., traitant des documents devant accompagner toute convocation aux assemblées annuelles des copropriétaires, à savoir notamment « le

(Suite à la page 15)

COMMUNICATIONS FRANÇOIS G. CELLIER
"AU SOMMET DE SON ART..."

François G. Cellier
Journaliste, rédacteur et organisateur d'événements spéciaux
8362 Casgrain, Montréal, Québec, H2P2K8

Bur: (514) 387-5586
Cell: (514) 581-8609
@: comcellier@aei.ca

Problèmes de fenêtres?

ne les remplacez pas, nous les reconditionnons!

LE GROUPE FENESTRA

514-993-3333
418-265-3330
1-800-460-6554

Nous avons une solution à tout problème de fenêtre

Les travaux sont effectués dans un espace de travail minimal, sans dommage aux murs adjacents, tout en maintenant la propreté des lieux en toute saison.

- Infiltration d'air ou d'eau
- Perte de chaleur
- Condensation
- Ballottements
- Difficulté à ouvrir

SERVICES PERSONNALISÉS OFFERTS PAR LE RGCQ

- PRÉSIDENTE D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
- PROGRAMMES DE FORMATION SUR MESURE À L'INTENTION DES CONSEILS D'ADMINISTRATION OU DES GROUPES DE COPROPRIÉTAIRES.

Pour renseignements:

Mme Diane Ménard
450-689-2322
dianecmenard@videotron.ca

LORSQUE LA SUPERFICIE LIVRÉE EST INFÉRIEURE À LA SUPERFICIE ACHETÉE...

Par M^e Serge Abud, du cabinet Papineau et Associés, avocats

En droit québécois de la vente, la notion de «contenance» désigne la quantité ou la mesure du bien vendu qui est indiquée au contrat et que le vendeur doit délivrer à son acheteur.

L'article 1720 du *Code civil* établit les principes généraux relatifs à cette notion :

Art. 1720. Le vendeur est tenu de délivrer la contenance ou la quantité indiquée au contrat, que la vente ait été faite à raison de tant la mesure ou pour un prix global, à moins qu'il ne soit évident que le bien individualisé a été vendu sans égard à cette contenance ou à cette quantité.

Cet article est complété par certaines dispositions de la *Loi sur la protection du consommateur (L.p.c.)* dont le paragraphe b) de l'article 221 de cette loi, qui indique qu'«aucun commerçant, fabricant ou publicitaire ne peut faussement, par quelque moyen que ce soit, attribuer à un bien une dimension, un poids, une mesure ou un volume». Une telle représentation équivaut à une pratique commerciale interdite au sens de cette loi.

Rappelons aussi que la *L.p.c.* est seulement applicable aux transactions intervenues entre un vendeur professionnel et un consommateur, c'est-à-dire une personne physique. La seule exception à cette règle est le commerçant qui se procure un bien ou un service pour les fins de son commerce.

L'article 253 de la *L.p.c.* établit de plus que «Lorsqu'un commerçant, un fabricant ou un publicitaire se livre en cas de vente, de location ou de construction d'un immeuble à une pratique interdite [...], il y a présomption que, si le consommateur avait eu connaissance de cette pratique, il n'aurait pas contracté ou n'aurait pas donné un prix si élevé.»

Grâce à cette présomption, dès qu'on prouve que le vendeur a livré à l'acheteur une superficie moindre que celle qu'il a représentée, l'acheteur n'a pas à démontrer au tribunal qu'il n'aurait pas acheté ou qu'il aurait payé moins s'il avait eu connaissance de cette superficie inférieure. Le vendeur peut cependant tenter de renverser cette présomption s'il dispose d'une preuve suffisante à l'effet contraire.

LES RECOURS :

Le premier alinéa de l'article 1737 du *Code civil* se lit comme suit : **Art. 1737.** Lorsque le vendeur est tenu de délivrer la contenance ou la quantité indiquée au contrat et qu'il est dans l'impossibilité de le faire, l'acheteur peut obtenir une diminution du prix ou, si la différence lui cause un préjudice sérieux, la résolution de la vente.

Cet article ouvrirait donc deux recours à l'acheteur d'un appartement dont les dimensions seraient inférieures à celles qui lui ont été représentées par son vendeur : la diminution de prix et «si la vente lui cause un préjudice sérieux», l'annulation de la vente.

Les articles de la *L.p.c.* précités qui viennent compléter le *Code civil* auront pour effet de mieux armer le consommateur dans le cas d'une transaction immobilière intervenue avec un vendeur professionnel.

Dans une importante décision rendue le 16 janvier 2001¹, la Cour d'appel a renversé un jugement de la Cour du Québec dans lequel la réclamation des demandeurs, tous acquéreurs d'unités privatives en copropriété, avait été rejetée pour trois raisons :

1. l'absence de mauvaise foi du vendeur;
2. la non-application des dispositions pertinentes de la *L.p.c.*;
3. les appartements auraient été achetés sans égard à la contenance.

Les motifs de la Cour rédigés par l'Honorable Morris J. Fish (juge depuis 2003 à la Cour suprême du Canada), établissent clairement les principes suivants :

Même si la *L.p.c.* ne prévoit aucun recours civil dans le cas d'une transaction immobilière, la présomption de l'article 253 trouve application dans le cadre des poursuites intentées selon le droit commun car autrement celle-ci serait vidée de toute signification.

Une pratique commerciale interdite au sens de la *L.p.c.*, si elle est visée par l'article 253 de cette loi, est constitutive de dol² et ouvre par conséquent les recours généraux prévus à l'article 1407 du *Code civil*, soit la nullité, des dommages intérêts ou la réduction du prix.

Le consommateur ayant acquis d'un commerçant une unité en copropriété divise n'aurait donc pas à prouver le préjudice sérieux (ce qu'exige l'article 1737 du *Code civil*, de portée plus générale) s'il souhaitait annuler la vente ou sa promesse d'achat en raison d'un défaut de contenance.

À RETENIR :

Lorsqu'un promoteur indique une superficie quant à l'unité privative dont on envisage l'acquisition (souvent sur plans, avant sa construction), il est préférable de s'assurer que celle-ci n'est pas approximative, qu'elle réfère uniquement à la superficie nette de la partie exclusive et non pas à la superficie brute ou encore à l'ensemble de la surface achetée, ce qui peut inclure le balcon, l'espace de stationnement et même la quote-part des parties communes. Il est primordial non seulement de savoir ce que l'on achète mais également de comprendre la portée des termes employés.

Suivant un jugement de la Cour du Québec reprenant les propos de l'arpenteur Benoît Desroches³, la superficie nette est l'espace qui reste après l'installation des murs et du placoplâtre, alors que la superficie brute comprend l'espace de la superficie nette plus l'espace occupé par les murs extérieurs et la moitié de l'espace occupé par les murs donnant sur l'intérieur.

La plus grande vigilance est donc de mise : rappelez-vous que plus les termes de la promesse d'achat ou de l'acte de vente auront été précis (éviter par exemple les mots tels que «approximativement») quant à la contenance et ce à quoi elle se rapporte, plus il sera difficile, voire impossible, pour le vendeur professionnel de soutenir ensuite que la vente a été faite «sans égard à la contenance» s'il n'a pas rempli son obligation de délivrer celle-ci.

1 Turgeon et al. c. Germain Pelletier Ltée, 200-09-001697-975, [2001] R.J.Q. 291, REJB 2001-22104 (C.A.)

2 Il y a dol lorsque le consentement d'une partie contractante est vicié du fait de son erreur provoquée par l'autre partie contractante.

3 Vergardos c. 9095-9545 Québec inc., 500-32-076886-037 (C.Q.)

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



**DALE
PARIZEAU
LM**

Cabinet de services financiers

Ne prenez pas le risque de vous y perdre.
Appelez-nous dès aujourd'hui :
1 877 807-3756

Dale-Parizeau LM.
L'autorité en matière de copropriété.

WWW.DPLM.COM/CONDO

GATINEAU • JONQUIÈRE • MONTRÉAL • QUÉBEC • SHERBROOKE

DEMANDE D'ACCÈS AUX REGISTRES D'UNE COPROPRIÉTÉ
LA COUR SUPÉRIEURE PRÉCISE LA RÈGLE (suite de la page 13)

bilan, l'état des résultats de l'exercice écoulé, l'état des dettes et créances, le budget prévisionnel ».

Comme ces divers documents (à l'exception du budget prévisionnel) font partie, en principe, des « états financiers » mentionnés à l'article 1070 C.c.Q., le juge statua que les demandeurs ne sauraient avoir accès aux « livres de comptabilité », tel que demandé. En effet, ceux-ci sont davantage des outils de gestion pour le conseil d'administration, en plus de comporter souvent un niveau d'information d'une précision que l'on ne retrouve pas dans « le bilan, l'état des résultats de l'exercice écoulé ou l'état des dettes et créances ». Au surplus, signale le juge, ceux-ci sont susceptibles de contenir des renseignements au sujet des copropriétaires ou de leur situation personnelle.

Le juge conclut donc que le législateur considère les informations comptables contenues dans les documents énumérés (bilan, état des résultats de l'exercice écoulé, état des dettes et créances, budget prévisionnel) suffisantes pour permettre aux copropriétaires de prendre les décisions nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété, de façon éclairée. Pour ces motifs, l'accès aux livres comptables de la copropriété fut refusée.

La demande des copropriétaires fut donc partiellement accueillie et le syndicat condamné aux dépens.

Fortier et als. c. Syndicat des copropriétaires Condominium Les Châtelets, 200-17-006146-054, le 27 mai 2008, j. Bernard Godbout (C.S.)

LM SAUVÉ

MAÇONS

DEPUIS 1954

451 RUE STE-CATHERINE OUEST LOCAL 301

MONTRÉAL (QUÉBEC) CANADA H3B 1B1

T 514 842.7411

F 514 842.8710

WWW.LMS-CMC.COM



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

MEMBRES CORPORATIFS

Acoustique de planchers:

- Acousti-Tech
Monsieur Jonathan Langlois 418 889-9910

Arboristerie:

- Arbo Conseil
Monsieur Claude Carpentier 450 430-1495

Arpenteur géomètre:

- Cusson Létourneau
Monsieur Alexandre Cusson 450 974-3338
- Labre & Associés
Monsieur Réjean Archambault 515 642-2000

Architecte et inspecteur en bâtiment:

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

Assurances:

- Dale Parizeau | 877 807-3756
- Le Groupe Lyras | 877 259-7999

Assurance Juridique:

- Barreau du Québec | 866 954-3529

Avocats:

- De Grandpré Joli-Cœur
Me Yves Joli-Cœur 514 287-9535
- Me Marie Trudel 514 875-6789
- Papineau & Associés
Me Yves Papineau 514 284-3058

Carnet d'entretien:

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

Chauffe-Eau:

- Hydro Solution | 877 666-0064

Communications:

- Communications François Cellier
François Cellier 514 387-5586

Éditeur:

- Wilson Lafleur
Monsieur Claude Wilson 514 875-6326

Entrepreneur Général:

- Gestions et Constructions Phénix
Madame Anick Vidal 514 603-0951

Entretien et nettoyage de tapis:

- Guilbault Chemdry
Monsieur Éric Guilbault 514 284-6005

Entretien Général d'Immeubles:

- Distinction Plus
Monsieur Jean-Pierre Takacs 514 351-7744

Évaluateurs:

- B.D.B. Évaluateurs
Monsieur Luc Delorme 514 931-7999

Experts Conseil - Enveloppe du bâtiment:

- Patenaude Trempe Inc.
Monsieur Joseph Borsellino 450 652-2235 # 226

Experts Conseil - Science du bâtiment:

- Amec
Monsieur Thierry Ségard 450 973-1690 # 229
- 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 | 800 994-6402

Fiscalité (TPS/TVQ)

- KPMG
Monsieur Gérard Durocher 514 840-2100
- Madame Marie-Ève Côté 514 840-2100

Gestion Immobilière:

- Gestion Laucandrique
Monsieur Jean Caron 450 677-0007
- Gestion Immobilière Paquet
Madame Élizabéth Chevrier 514 762-0476
- 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 Subec
Madame Marie-Josée Leclerc 450 667-4050
- Invest Gain
Monsieur Léo Ziadé 450 926-9966
- Valoripro
Monsieur Louis d'Auteuil 514 937-7117

Livres:

- Wilson Lafleur
Monsieur Claude Wilson 514 875-6326

Maçonnerie

- LM Sauvé
Madame Alexandra Généreux 514 842-7411

Nettoyage de conduits de ventilation:

- Conduit Net
Monsieur Éric Guilbault 514 284-7680

Nettoyage de conduits de sècheuse:

- Dry Sec
Monsieur Claude Couture 514 337-5111

Planchers insonorisés pour condos:

- Planchers Québécois
Monsieur Jean Gruslin 450 679-9164

Service de conciergerie:

- Les Entreprises P.P.
Monsieur Philippe Poulin 514 804-0458

Solutions logicielles:

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

Systèmes de sécurité:

- Desjardins Système de Sécurité
Monsieur Frédérique Bégin 514 768-6315

Tapis:

- Guilbault ChemDry
Monsieur Éric Guilbault 514 284-6005

Téléphonie et câble distribution:

- Vidéotron | 88 VIDÉOTRON

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 cadastrale
- Implantation (plan / surface / semelle)
- 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



PAPINEAU ASSOCIÉS

avocats
lawyers

bureau@papineauavocats.ca

Tél. : 514.284.3058

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



Jonathan Langlois

Développement des affaires
Business development

jlanglois@finitec-inc.com

Membrane insonorisante pour planchers

150, Léon-Vachon
St-Lambert-de-Lauzon, QC
Canada G0S 2W0
Tel. : (418) 889-9910
Sans frais/Toll free : 1-888-838-4449
Fax : (418) 889-9915
www.finitec-inc.com



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



Spécialiste en conduits de sècheuse

(514) 337-5111

www.nettoyagedrysec.net



Gestion, Architecture, Planification & Inspection des Immeubles
Rapport de déficiences (non-conformités)

Georges Fallah

Architecte & Inspecteur en Bâtiment

Tél. (450) 478 8807 Fax. (450) 478 4932
5981, Chemin Forest, La Plaine Qc. J7M 1M5

labre & associés

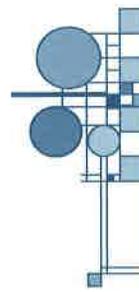
ARPENTEURS • GÉOMÈTRES INC.

Réjean Archambault, a.g.

13 000, RUE SHERBROOKE EST
BUREAU 302
MONTRÉAL (QUÉBEC) H1A 3W2
TÉL.: (514) 642-2000
FAX: (514) 842-8321
Courriel: rarchambault@labre.qc.ca



BROSSARD • LAVAL • MONTRÉAL • REPENTIGNY • ST-EUSTACHE



COSSETTE & TOUCHETTE

ARCHITECTURE TECHNOLOGIQUE
RAPPORT D'ÉTAT D'IMMEUBLE
STRATÉGIE DE REVALORISATION IMMOBILIÈRE
CARNET D'ENTRETIEN

Réjean Touchette; T.P.
5911 boul. Lasalle, Verdun (Québec) H4H 1P6
Tel: (514) 519-1573 telec.: (514) 768-8141
cossette.touchette@videotron.ca
www.cossettetouchette.com