



LE PROGRAMME DE CRÉDITS D'IMPÔT POUR LE MAINTIEN À DOMICILE DES PERSONNES ÂGÉES : UNE MISE EN ŒUVRE DIFFICILE

Par M^e Yves Joli-Cœur et M^e Hugo de Grandpré
de Grandpré Joli-Cœur

Le programme de crédits d'impôt pour le maintien à domicile d'une personne âgée est encore largement méconnu des particuliers québécois. À preuve : les vives réactions suscitées par la conférence donnée par monsieur Yvan Paquin le 24 avril 2004 à l'Hôtel Gouverneur Place-Dupuis, à Montréal, dans le cadre des cliniques-conférences organisées par le Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec. Outre la détermination des services admissibles, c'est la gestion du paiement des services par le conseil d'administration qui se trouvait principalement au centre des préoccupations des participants.

La population vieillit. Les propriétaires d'unités de copropriété aussi. Dans le but de permettre aux québécois de demeurer le plus longtemps possible à domicile ainsi que d'enrayer le travail au noir, le ministère du Revenu a mis sur pied, en 2000, un programme de crédits d'impôt couvrant certains services reçus à domicile par les individus de 70 ans ou plus.

Si l'on se fie aux réactions des personnes présentes à la conférence du 24 avril dernier, la mise en application du programme ne s'effectue pas sans heurts. Outre le manque de précisions quant aux services couverts par le programme, c'est la question de la gestion courante des réclamations des copropriétaires par le conseil d'administration, dans le cadre précis et parfois complexe d'une copropriété divisée, qui furent le plus souvent dénoncés par les participants présents, composés principalement d'administrateurs de copropriétés.

On peut facilement imaginer le casse-tête que peut représenter la gestion courante des réclamations de crédits d'impôt dans le cadre d'une copropriété d'envergure. Le cas d'un service admissible reçu dans une partie privative

ne pose aucun problème particulier : le copropriétaire en question s'occupe d'administrer sa propre réclamation selon les règles prévues par le ministère du Revenu.

La question se pose autrement pour ce qui est des services rendus au bénéfice de l'ensemble des copropriétaires. Le déneigement ou le nettoyage d'aires communes, par exemple, sont des services gérés et acquittés par le conseil d'administration du syndicat. À qui, des copropriétaires ou du conseil d'administration du syndicat, reviendra alors la tâche parfois ardue de réclamer au gouvernement les montants dus?

Yan Towarnicki, directeur général de Auto-Gestion Verrières I, II, III, IV et V, à l'Île-des-Sœurs, connaît bien les aléas posés par l'instauration du programme dans une copropriété. « *Le système est difficile à implanter au début et demande une certaine organisation. Mais une fois mis en œuvre correctement, il fonctionne comme un charme et j'encourage fortement toutes les personnes admissibles à en profiter.* »

Selon monsieur Towarnicki, il est important, dans un premier temps, que le formulaire «Déclaration de renseignements», envoyé par le gouvernement sur demande du propriétaire, soit rempli conjointement par celui-ci et par le syndicat. C'est d'ailleurs à la ligne prévue pour l'indication du montant admissible que le syndicat devra y inscrire le montant prévu pour les services jugés admissibles pour l'année en cours.

«*Le conseil d'administration doit déterminer l'ensemble des montants admissibles, ce qui peut parfois s'avérer ardu.*» En effet, les paramètres fixés par le ministère sont vagues, et portent souvent à interprétation. «*Même parmi les cinq immeubles gérés par Auto-Gestion, la manière de voir certains montants peut varier!*», s'exclame monsieur Towarnicki.

(Suite page 3)

Sommaire

1

Le programme de crédits d'impôt pour le maintien à domicile des personnes âgées: une mise en œuvre difficile

4

LA LOI

Qu'est-ce que la copropriété?

5

LE BATIMENT

La conservation de l'immeuble: un élément favorable à l'établissement de relations harmonieuses entre les copropriétaires.

6

Les coûts d'électricité, les gérer à la baisse

7

Une alternative à leur remplacement: la mise au point de vos fenêtres!

7

Tableau des membres corporatifs

Questions d'ordre légal?
Consultez condolegal.com

Questions au niveau de la gestion?
Consultez condoliation.org

MOT DE L'ÉDITEUR

Il me fait plaisir de vous présenter cette édition Été 2004 du bulletin CondoLiaison. Comme vous pourrez le constater, le présent numéro contient plusieurs articles collés à la réalité de la vie en copropriété.

Au cours des dernières semaines, nous avons procédé à la distribution du Bottin 2004 des fournisseurs du RGCCQ. Je vous invite donc à le consulter et aussi à encourager les nombreux annonceurs car ces derniers nous ont été référés par l'ensemble de nos membres. Si vous désirez recevoir des copies supplémentaires du Bottin 2004, n'hésitez pas à contacter Madame Diane Ménard en composant le (450) 689-2322.

En terminant, permettez-moi de remercier les membres du RGCCQ qui se sont déplacés pour assister à notre plus récente clinique et conférences-débats. Cet événement a eu lieu le samedi 24 avril dernier et plus de 150 personnes y ont assisté. Soyez assurés que vos commentaires plus qu'élogieux sur la tenue de cette journée ainsi que votre présence en aussi grand nombre motivent votre conseil d'administration et l'incite à vous préparer d'autres excellentes cliniques dans les mois à venir.

Bonne saison estivale à tous!

Sylvain D. Clermont B.A.A., Adm.A.
Directeur général



Gestion, Architecture, Planification & Inspection des Immeubles

Georges Fallah
Architecte & Inspecteur en Bâtiment

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



- Climatisation
- Réfrigération
- Chauffage
- Ventilation
- Humidification
- Air Conditioning
- Refrigeration
- Heating
- Ventilation
- Humidification

Mario Testa
Directeur,
Développement & Marketing

626, rue Bériault
Longueuil, QC J4G 1S8

Tél.: (450) 679-3370
Fax: (450) 679-9215
Courriel: navada@navada.com
RBQ: 1139-3550-51

AIRE VÉLO des produits innovateurs

Stationnement de vélo intérieur / extérieur

Horizontal ou vertical au mur sauve 40% d'espace.

CP le plus populaire pour l'extérieur

Aspirateur libre service et pompe à air
Cendrier extérieur et intérieur.



261 Roy-Audy, Boucherville J4B 1C9 Tél : 450-655-4378 Téléc : 450-655-3532
Site Internet : www.airvelo@videotron.ca

La mission et le rôle du RGCCQ

Le RGCCQ a pour mission la défense des intérêts de ses membres, en cohésion avec ceux des syndicats de copropriété.

À cette fin, le RGCCQ a établi un code de déontologie visant à assurer l'absence de conflits d'intérêts entre ses membres et ceux des syndicats de copropriété. Ces dispositions rigoureuses ont pour but de garantir le professionnalisme de ses membres. Les services offerts par le RGCCQ

Spécialistes de la gestion immobilière de copropriété divise, les membres du Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec (RGCCQ) ont pour objectif d'assurer une gestion professionnelle du patrimoine de centaines de milliers de copropriétaires du Québec. Ces membres sont choisis et recrutés parmi les gestionnaires professionnels, les administrateurs de syndicats, et les intervenants intéressés au domaine de la gestion de copropriétés.

Conseil d'administration :
M. Raymond Ouimet, président
M. Jean Caron, vice-président
M. Pierre César, vice-président
M. Sylvain D. Clermont, directeur général
M^e Yves Joli-Coeur, secrétaire et conseiller juridique

CONDOLIAISON est publié quatre fois l'an par le Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec. Toute reproduction des textes, illustrations et photographies de ce bulletin doit être autorisée par le RGCCQ. 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 RGCCQ sont situés au 2000, avenue McGill College, bureau 1600, Montréal (Québec) H3A 3H3.

Direction éditoriale :
Sylvain D. Clermont
Impression : Groupe Quadriscan

Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec
Téléphone : (514) 916-RGCCQ (7427)
Télécopieur : (514) 499-0469
admin@condoliaison.org

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

LES SERVICES OFFERTS PAR LE RGCCQ

En plus de travailler à faire reconnaître l'importance de la profession et le rôle du gestionnaire de copropriété, le RGCCQ entend :

- Effectuer les représentations utiles auprès des différentes instances gouvernementales, afin que celles-ci soient sensibilisées aux besoins de la copropriété au Québec.
- Offrir à ses membres une formation continue tant juridique que technique sous forme de séminaires, de cours et de rencontres de groupes.
- Proposer à ses membres une aide ponctuelle dans des dossiers ou des situations complexes.
- Favoriser entre ses membres des échanges d'information et de services.

Conditions d'adhésion

- Être employé à temps plein ou à temps partiel comme gestionnaire d'une copropriété. De plus, tout syndicat de copropriété est éligible, par l'intermédiaire du gestionnaire, du gérant, ou de l'administrateur (ou des administrateurs) qu'il désigne.
- Tout membre doit acquitter une cotisation annuelle.
- Les corporations et associations de services sont également éligibles.

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 : Gestionnaires et Syndicats, 135\$ plus taxes; chaque personne additionnelle désignée comme représentant d'un syndicat, 100\$ plus taxes; membres corporatifs à compter de 500\$ plus taxes

Prière d'adresser votre demande accompagnée d'un chèque au :
Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec
 2000, avenue McGill College, bureau 1600, Montréal (Québec) H3A 3H3
 Téléc. : (514) 916-RGCCQ (7427) • Téléc. : (514) 499-0469 • admin@condoliaison.org

LE PROGRAMME DE CRÉDITS D'IMPÔT POUR LE MAINTIEN À DOMICILE DES PERSONNES ÂGÉES : UNE MISE EN ŒUVRE DIFFICILE (suite de la page I)

Une fois ces premiers formulaires de demande envoyés au gouvernement, celui-ci renvoie au copropriétaire une enveloppe contenant les ordres de paiement, qui serviront d'outils de réclamation au copropriétaire. À cette étape, la gestion efficace des réclamations et celle du flux monétaire des réclamations demeure la clé du succès. Aux Verrières I, II, III, IV et V, les copropriétaires remettent à leur gestionnaire douze ordres de paiement postdatés, que celui-ci se charge d'acheminer chaque mois au centre de traitement Desjardins pour le gouvernement.

«Nous sommes grandement aidés par certains copropriétaires se qualifiant pour le programme et à qui nous demandons d'assister les autres, comme pour compléter et adresser les ordres de paiement adéquatement», explique monsieur Towarnicki. «Le centre de traitement Desjardins dépose directement au compte bancaire du syndicat les sommes réclamées en vertu du programme, ce qui facilite grandement les opérations».

L'avantage majeur du programme de crédits d'impôt pour le maintien à domicile des personnes âgées demeure sans contredit le paiement simultané aux réclamations des sommes dues par le gouvernement. Et si sa mise en œuvre peut sembler difficile aux yeux de certains administrateurs ou copropriétaires, l'exemple des Verrières I, II, III, IV et V redonne néanmoins espoir dans l'application du processus au modèle de gestion d'une copropriété divisée.

Pour plus d'information sur le programme de crédits d'impôt pour le maintien à domicile des personnes âgées, vous pouvez consulter le lien suivant: http://www.revenu.gouv.qc.ca/fr/particulier/impots/impot/credit_remb/maintien_domicile.asp, ou n'hésitez pas à composer le 1-866-440-2500.

BDB
Évaluateurs 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

LLLL
GROUPE LYRAS

ASSURANCE ET SERVICES FINANCIERS

499, rue Charbonneau
Ville de Mont-Tremblant
(Québec) J8E 3H4

Téléphones
(819) 425-8731
(819) 425-3723
1 800 263-2705

Télocopieur
(819) 425-8011
www.groupepyras.com

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

DMC H₂O Inc.
Distribution mondiale de
CRYSTALLINE H₂O^{MC}
pour la meilleure eau de piscine



Jean-Yves Despatis
Directeur
Développement des affaires

1077, Autoroute 440 Ouest
Laval (Québec)
H7L 3W3

Tél.: (450) 669-4430
Fax: (450) 669-6256
jydespatis@crystallineh2o.com

DJC

DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR
L'ÉQUIPE DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ

M^e Yves Joli-Coeur
M^e Pierre-G. Champagne – M^e Marc Lanteigne – M^e Hugo de Grandpré



2000, avenue McGill College, bureau 1600
Montréal (Qc) H3A 3H3
tél.: 514.287-9535 - téléc.: 514-499-0469
courriel: yjoli-coeur@djclegal.com

**PROPRI
GESTION INC.**

Yves Royer
Président
Email : yroyer@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

QU'EST-CE QUE LA COPROPRIÉTÉ?

par Yan Towarnicki
Directeur général Auto-Gestion Verrières I-II-III-IV-V

Qu'est-ce qu'un Syndicat de copropriété?

C'est une personne morale qui est composée de l'ensemble des copropriétaires, représentée par un conseil d'administration (CA) élu lors de l'assemblée générale annuelle. Voilà une simplification de la définition légale.

Qu'est-ce qu'un Syndicat de copropriété?

C'est un mode de vie que de plus en plus de québécois choisissent. Cela permet à chacun d'obtenir des services tout en partageant les coûts. Ce mode de vie comporte plusieurs avantages pour l'ensemble de la société. Il réduit de façon importante l'étalement urbain et, par conséquent, la pression sur les réseaux routiers, la perte de productivité qui

découle du temps passé dans les voitures et la pollution que ces dernières occasionnent. Cela permet également un maintien à domicile pour des personnes qui n'ont plus la santé pour prendre soin de leur résidence de type bungalow.

Qu'est-ce qu'un Syndicat de copropriété?

C'est l'immeuble où vous demeurez. C'est chez vous, là où il fait bon vivre. Lorsque vous choisissez un immeuble plutôt qu'un autre, certains éléments doivent être pris en considération. Désirez-vous vivre dans un immeuble avec de nombreux services tels qu'une sécurité permanente, la climatisation centrale, des piscines, un centre sportif, un grand jardin et de nombreux espaces communs ou plutôt un immeuble qui a peu ou pas du tout de services de cette nature? Il va de soi que le prix d'achat et les frais de copropriété seront différents. Plus les espaces communs sont importants, plus l'entretien de ceux-ci est coûteux et nécessite un conseil d'administration formé d'administrateurs compétents.

Qu'est-ce qu'un Conseil d'administration (CA) compétent?

Il est formé d'hommes et de femmes copropriétaires qui doivent, de par leurs expériences personnelle et professionnelle complémentaires, être en mesure d'assumer plusieurs obligations légales qui peuvent se résumer comme suit: administrer l'immeuble, établir et percevoir les charges nécessaires au maintien de l'immeuble (dont la valeur peut-être de plusieurs dizaines de millions). Plus l'immeuble est imposant, plus l'entretien sera complexe et nécessitera des compétences de la part de ses administrateurs.

Qu'est-ce qu'un Conseil d'administration compétent?

Outre l'aspect administratif, votre CA aura un impact important sur la qualité de vie au quotidien. La règle la plus importante, bien qu'elle ne soit pas inscrite au Code Civil ou dans la déclaration de copropriété, c'est de promouvoir l'harmonie. C'est de mettre en place les conditions qui créent une ambiance où il fait bon vivre. Un CA qui tient compte des désirs de la majorité, qui applique les règlements équitablement entre tous les résidents avec civilité et considération. Cette harmonie est d'autant plus difficile à promouvoir lorsque des ensembles immobiliers partagent des services, tels que piscine, centre sportif, jardins, stationnements, etc. Un copropriétaire inflexible ne devrait peut-être pas être élu car la modération, là aussi, à meilleur goût.

Qu'est-ce qu'un conseil d'administration compétent?

C'est celui qui se donne les moyens adéquats pour faire la gestion de l'immeuble, autrement dit, l'opération de l'immeuble. Trois types de gestion sont habituellement utilisés :

- Une gestion assurée par des copropriétaires, généralement membres du CA;
- Une gestion assurée par un gestionnaire professionnel employé d'un ou d'un regroupement de syndicats;
- Une gestion assumée par une firme de professionnels.

Qu'est-ce qu'une gestion compétente?

Ce sera le thème d'un prochain article...

*Efficacité, sécurité,
respect de l'environnement*

*« Choisir Adalia, c'est vous adjoindre
un partenaire compétent en mesure de
vous aider à atteindre vos objectifs en
matière de gestion parasitaire »*

Programme adapté à vos besoins pour le
contrôle des : • insectes • rongeurs
• odeurs

(514) 852-9800

www.adalia.com

adalia

Adalia Services Préventifs Ltée

Montréal • Québec • Beauce • Estrie • Lanaudière • Laurentides



- RESTAURATION DE LA MAÇONNERIE
- NETTOYAGE DES OUVRAGES DE PIERRE
- RÉPARATION DU BÉTON
- RÉFECTION DE SCÉLLANT
- ENTREPRENEUR GÉNÉRAL



ENTREPRENEUR EN MAÇONNERIE
SPÉCIALISÉ EN RESTAURATION DE LA MAÇONNERIE

50, DE CHEVERNY, BLAINVILLE (QUÉBEC) H7B 1M8
TÉLÉPHONE : (450) 433-9938 • TÉLÉCOPIEUR : (450) 433-6997
maconnerie@entr-denpro.com

LA CONSERVATION DE L'IMMEUBLE: UN ÉLÉMENT FAVORABLE À L'ÉTABLISSEMENT DE RELATIONS HARMONIEUSES ENTRE LES COPROPRIÉTAIRES.

Par : Me Marie Trudel, avocate et André M. Benoît, conseiller en gestion¹

Lorsqu'il s'agit de gestion de copropriété, les auteurs s'entendent pour dire que tous les chemins mènent à la conservation de l'immeuble. La raison en est bien simple, c'est la mission de base conférée par la loi à tous les syndicats de copropriété. La conservation de l'immeuble constitue l'élément le plus important pour assurer l'harmonie dans la collectivité des copropriétaires.

Article 1039 C.c.Q. – « La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et 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. »

Afin d'inciter les syndicats à agir de façon responsable tout en étant attentifs aux conditions de vie des copropriétaires et à leurs biens personnels, le législateur a précisé:

Article 1067 C.c.Q. – « Le copropriétaire qui subit un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison d'une diminution définitive de la valeur de sa fraction, d'un trouble de jouissance grave, même temporaire, ou de dégradations, a le droit d'obtenir une indemnité qui est à la charge du syndicat si les travaux ont été faits à la demande de celui-ci; autrement l'indemnité est à la charge des copropriétaires qui ont fait les travaux.»

Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble et à l'entretien des parties communes ne peuvent donc pas se réaliser au détriment des copropriétaires au-delà des circonstances normales et raisonnables.

Article 1077 C.c.Q. – « Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire.»

Cet article oblige donc le syndicat à compenser les copropriétaires pour les dommages subis, tels par exemple les frais de remplacement de biens personnels ou encore les frais encourus par le copropriétaire suite à des dommages dans sa partie privative (ex. papier tenture, peinture, plancher, tapis, etc.) Si le syndicat ne s'occupe pas de corriger ces vices de conception ou de construction ou, encore, s'il néglige l'entretien des parties communes, les copropriétaires qui subissent des dommages pourront réclamer du syndicat le montant de leurs pertes.

Une récente décision de la Cour du Québec - Division des petites créances²

Une copropriétaire réclame des dommages totalisant 4 305 \$, dont 905 \$ pour ses frais d'avocat, en invoquant « l'immobilisme, l'insouciance, la désinvolture et l'indifférence du syndicat à remédier avec diligence à un certain problème dont elle fut victime à compter du 11 novembre 2001. »

Pour régler un problème d'approvisionnement en eau chaude, le syndicat avait fait installer une voie d'évacuation des vapeurs sous le plancher de la cuisine de la requérante pour ensuite passer à travers les fon-

dations et ainsi servir d'échappatoire extérieure « des vapeurs d'eau chaude et de monoxyde de carbone (en très faible quantité) ». Le fonctionnement du système « était assuré par un moteur assez bruyant ». Pour la requérante, l'installation de ce système avait la particularité d'affecter « sa seule fenêtre susceptible d'aération continue, située dans la cuisine, au rez-de-chaussée. » D'autres copropriétaires ont aussi formulé une plainte reliée à cette installation auprès du conseil d'administration.

La requérante a retenu les services d'un avocat qui a eu des échanges avec le procureur du syndicat. Après plusieurs mises en demeure et toutes sortes de discussions, un nouveau conseil d'administration décide de prendre les choses en main. Une solution simple est retenue et la mesure correctrice est implantée : « l'utilisation des voies existantes, mais surmontées à l'extérieur de l'immeuble et le long de son mur, par une cheminée menant à la toiture... »

Le climat des relations entre les copropriétaires

À la lecture de ce jugement, on comprend qu'une telle démarche étalée sur plus de deux ans a causé beaucoup de tensions dans la copropriété. Nous pouvons lire dans le jugement « Les plaintes de la requérante ne furent guère prise au sérieux pendant un bon laps de temps commençant en novembre 2001. Il appert que l'ancienne présidente du conseil d'administration et la requérante étaient dans les plus mauvais termes; ce qui pouvait à coup sûr empêcher que l'on trouvât un remède à cette situation. »

(Suite page 6)

GESTIONNAIRES DE COPROPRIÉTÉ

Méfiez-vous
des vendeurs d'assurances.



Exigez des courtiers reconnus
compétents et honnêtes.

EXIGEZ
MARTIN

ASSURANCE & GESTION DE RISQUES INC



tél. : (514) 374-9600 / 1 800 561-2137

martin@martin-assurance.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

La conservation de l'immeuble: un élément favorable à l'établissement de relations harmonieuses entre les copropriétaires. (suite de la page 5)

En relatant la démarche de l'avocat retenu par la requérante, le jugement précise : « *Celui-ci s'était mis en campagne pour sa cliente dès l'hiver 2002, sans rencontrer beaucoup de succès dans ses pressions auprès de l'intimé jusqu'à ce qu'il le menaçât d'un recours en injonction* ».

Il nous est possible d'imaginer la tension qui existait dans cette copropriété: des copropriétaires qui sont sensibles aux demandes de la requérante, d'autres qui semblent appuyer l'entêtement de la présidente, d'autres qui sont tout simplement ennuyés.

Puis finalement vient une assemblée annuelle qui débouche sur l'élection d'un nouveau conseil d'administration et la nomination d'une nouvelle présidente. Que de tiraillements inutiles!

Encore et toujours la conservation de l'immeuble

Il est clair que lorsqu'il s'agit de conservation de l'immeuble le conseil d'administration doit agir avec prudence et diligence, ce qui implique qu'il n'y a pas de place pour les batailles de pouvoir, les querelles personnelles et l'entêtement des mauvais perdants. Il faut agir dans l'atteinte d'un objectif commun et éviter l'éparpillement.

Lorsqu'il s'agit d'un problème relié aux techniques du bâtiment, une démarche de gestion efficace s'applique habituellement en quelques étapes :

Reconnaître l'existence du problème, recueillir les faits, garder l'esprit ouvert.

Consulter un expert en bâtiment, architecte, ingénieur ou technologue, qui formulera le diagnostic, c'est-à-dire l'énoncé du problème. Il pourra par la suite recommander une solution, préparer un devis et évaluer les coûts de réalisation.

Obtenir les fonds budgétaires. S'il s'agit d'entretien normal, le budget d'opération devrait y pourvoir, s'il s'agit de remplacement ou de réparation de parties communes, le fonds de prévoyance devrait contenir les provisions nécessaires.

Par contre, si la solution implique des travaux de transformation ou d'amélioration d'une partie commune, le dossier devra être soumis à l'assemblée générale des copropriétaires qui devra approuver le projet à la majorité des voix des copropriétaires représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble.³

Procéder à l'octroi du contrat. Selon la complexité et l'ampleur des travaux, il pourrait être très avantageux de retenir les services de l'expert en bâtiment pour assurer la surveillance des travaux et leur conformité au devis soumis.

La décision du tribunal et nos conclusions

Le Tribunal a alloué une somme de 500 \$ pour compenser les ennuis et les inconvénients subis par la requérante.

On peut donc conclure qu'un conseil d'administration qui s'occupe de ses affaires en se donnant une démarche qui implique des délais normaux et raisonnables, tout en respectant les droits des copropriétaires, pourra éviter des frais inutiles accompagnés de longues périodes de tension dans la copropriété. En somme, un syndicat qui ne laisse pas traîner les problèmes n'évitera pas des inconvénients et des ennuis seulement aux copropriétaires victimes de la situation, il évitera des ennuis pour tous.

C'est aussi une question d'intérêt commun. Les membres d'un conseil d'administration qui ne font pas leur travail provoquent des situations qui ternissent l'image de la copropriété. Lorsque des acheteurs entendent ces histoires d'horreur, ils ne comprennent pas toute la dynamique présente, ils ne peuvent en saisir l'ampleur véritable, ils s'inquiètent et décident de regarder ailleurs.

Les copropriétés bien gérées auront donc toujours une excellente réputation et un net avantage sur le marché immobilier. C'est ainsi que la conservation de l'immeuble deviendra rentable et assurera la préservation du capital immobilier des copropriétaires.

1. Me Marie Trudel et André M. Benoît sont co-auteurs du « Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divisé au Québec. » Ils se sont inspirés de certains passages de leur manuel pour écrire cet article.
2. M. Larochelle c. Le syndicat de copropriété immeuble 4355 St-Kevin, 50032073325039, (C.Q.) (19 mars 2004)
3. Article 1097 - 2° C.c.Q.

PUBLI-REPORTAGE Les coûts d'électricité, les gérer à la baisse

Dans un budget de syndicat de copropriétaires, les coûts d'énergie sont souvent perçus comme seulement le montant payé à Hydro-Québec sur une base annuelle. D'autres coûts moins évidents sont ceux qui se retrouvent sous les rubriques « entretien » et « main-d'œuvre » et qui comprennent les nouvelles ampoules et le temps requis pour les installer, le prix de l'entretien préventif des moteurs pour climatisation, ascenseurs, portes automatiques et autres appareils électriques. Il arrive fréquemment qu'on doit approuver une « dépense extraordinaire » pour remplacer des équipements qu'on croyait bons pour longtemps. Considérant que le fonds de prévoyance est souvent inadéquat pour rencontrer ces imprévus, une cotisation spéciale peut-être exigée. Alors, comment éviter ce genre d'imprévus.

Tout d'abord, il faut prendre connaissance de tous les équipements que possède le Syndicat, leur date d'installation, leur durée de vie habituelle et le type d'entretien préventif requis. Il faut également planifier les dollars nécessaires autant pour leur entretien que pour leur remplacement. Il existe aujourd'hui des solutions qui permettent de non seulement réduire les coûts de consommation des appareils électriques, mais aussi d'augmenter substantiellement la durée de vie de ces équipements.

KILOCOM INC. (www.kilocom.com) propose des solutions visant à réduire la facture mensuelle d'électricité tout en diminuant l'usure des appareils électriques. En ce qui concerne l'éclairage fournit par des ampoules de type sodium haute pression, halide de métal ou encore à la vapeur de mercure, il est possible de réduire leur consommation de 20 à 40% sans pour autant en diminuer leur efficacité d'éclairage. De plus, il est facile de remplacer les «ballasts» actuels par de nouveaux «ballasts» plus performants et énergétiquement efficaces.

Il y a aussi les moteurs électriques, tel que ceux dédiés au chauffage et à la climatisation des édifices. On remarque même parfois une diminution de l'intensité de l'éclairage lorsque que ces moteurs se mettent en marche. Un démarrage à froid nécessite une demande très élevée d'électricité et cause beaucoup d'usure prématurée aux engrenages, aux courroies et aux roulements à billes. Lorsqu'ils sont finalement en marche, leur efficacité est souvent réduite par les fluctuations de courant fourni par le système d'alimentation d'Hydro-Québec.

KILOCOM INC. peut, grâce à un sondage simple et gratuit, évaluer les besoins en électricité d'un édifice et projeter les économies réalisables et la période de retour sur investissement à laquelle on peut s'attendre. Un plan d'action est ensuite mis en place. Les demandes de subventions sont soumises aux autorités appropriées pour approbation avant de procéder à l'installation des solutions par des électriciens certifiés. Une étude comparative est finalement faite pour constater que les objectifs visés sont en effet atteints et des correctifs sont apportés, s'il y a lieu.

Les gouvernements du Canada et du Québec, ainsi qu'Hydro-Québec offrent présentement des incitatifs financiers aux organisations pour les aider à réduire leur consommation d'énergie électrique. Les solutions préconisées ci-haut ont généralement une période de retour sur investissement d'environ 12 à 18 mois; Les incitatifs gouvernementaux combinés à ceux d'Hydro-Québec, contribuent à réduire davantage cette période de recouvrement. Enfin, plusieurs programmes d'acquisition sont également offerts rendant d'autant plus attrayante l'implantation de ces solutions.

Administrateurs et gestionnaires, n'hésitez pas à consulter notre site Internet ou à communiquer avec nous pour plus de renseignements.

Gilles Filiatrault
Président

KILOCOM INC.
6600 boul. Trans Canada, Suite 750, Pointe-Claire, Qc H9R4S2

Tél.:(514) 951-9361 Téléc.:(514) 227-9910
info@kilocom.com www.kilocom.com

Une alternative à leur remplacement: la mise au point de vos fenêtres!

par Raymond Ouimet, président du RGCQ

Saviez-vous qu'une fenêtre, ça se rénove! On ne change pas d'automobile lorsque les freins sont usés. Pourquoi alors envisager de changer vos fenêtres ou vos portes-patio lorsque certaines composantes sont usées. Dès que nos fenêtres commencent à ne plus être efficaces, notre réflexe est de les remplacer. La majorité des problèmes, tels que les infiltrations d'air ou d'eau, les pertes de chaleur et les difficultés à les ouvrir, peuvent être corrigés par une mise au point de vos fenêtres.

Il existe des professionnels, comme le Groupe Fenestra, qui peuvent effectuer le reconditionnement de vos fenêtres et de vos portes-patio et ce, à une fraction de leur coût de remplacement. De plus, grâce à l'utilisation de nouvelles techniques, ils rendront vos fenêtres encore plus efficaces qu'à l'origine au niveau de l'efficacité énergétique. N'hésitez pas à les contacter pour obtenir plus d'information en composant le (514) 993-3333.



CALFEUTRAGE



4 SAISONS

Protégez votre immeuble contre
les infiltrations d'eau et les moisissures.

(514) 990-7835



Ne changez pas vos fenêtres,
nous les reconditionnons.

FENÊTRES / PORTE-PATIOS

Groupe FENESTRA (514) 993-3333

LES CONSULTANTS



LBCO

MEMBRE DE TROW ASSOCIATES INC.

Luciano Piciacchia, PhD., ing.
Directeur général / General Manager

MONTRÉAL
9675, Côte-de-Liesse
Bureau 101
Dorval (Québec)
H9P 1A3 Canada
Tél.: (514) 339-1500 POSTE 245
Télééc.: (514) 339-1599
luciano.piciacchia@trow.com
www.trow.com

MEMBRES CORPORATIFS

Alarmes :

- Alarmes Télétronique
Monsieur Éric Dupras
Monsieur André Coutu 514-899-0000

Arboristerie :

- Arbo Conseil
Monsieur Claude Carpentier 450-430-1495

Architecte et inspecteur en bâtiment :

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

Assurances :

- Martin Assurances
Monsieur Euclide Cyr 514-374-9600
- Dale Parizeau LM
Monsieur François Vallerand 514-868-6805
- Le Groupe Lyras
Madame Marie-France Lyras 1-800-263-2705

Avocats :

- De Grandpré Joli-Cœur
Me Yves Joli-Cœur 514-287-9535

Câblodistribution :

- Vidéotron
Monsieur Claude Sénéchal 514-380-7271

Calfeutrage :

- Calfeutrage 4 Saisons
Monsieur Pierre Montpetit 514-990-7835

Climatisation :

- Navada
Monsieur Mario Testa 450-679-3370

Conciergerie :

- Distinction Plus
Monsieur Robert Langlais 514-351-7744

Entretien et nettoyage de tapis :

- Guilbault Chemdry
Monsieur Éric Guilbault 514-284-6005

Évaluateurs :

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

Expert Conseil – Science du Bâtiment

- Consultek
Monsieur Fernand Lemay 450-661-8844

Extermination :

- Adélia Services Préventifs
Monsieur Serge Bureau 514-852-9800

Fenêtre – Entretien et remise à neuf :

- Docteur Fenêtre
Monsieur Pierre Montpetit 514-933-3333

Gestion Immobilière :

- Gestion Immobilière Ville-Marie
Madame Janine Huot 514-832-0177
- Propri-Gestion Inc.
Monsieur Yves Royer 450-625-2210

Ingénieurs :

- Les Consultants L.B.C.D.
Monsieur Luciano Piciacchia 514-339-1500

Maçonnerie et béton :

- Les Entreprises Den-Pro
Monsieur Denis Provencher 450-433-9938

Planchers de bois franc :

- Multi-Carpet Design
Monsieur Benoît Bouchard 514-344-8877

Produits d'entretien de piscines intérieures et extérieures :

- DMC H₂O Inc.
Monsieur Jean Yves Despaties 450-669-4430

Solutions logicielles :

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

Supports à vélo :

- Aire Vélo
Monsieur Louis Hotte 450-655-4378

Pourquoi ne pas inclure les services de télédistribution ? Ce serait simple et avantageux pour tout le monde !

Vous êtes propriétaire ou gestionnaire d'immeubles à logements ou de condominiums? Saviez-vous qu'en incluant le service du câble dans vos baux ou frais mensuels de condominium ou de location, vous pourriez bénéficier d'économies intéressantes et simplifier la vie de vos résidents. Que ce soit pour le service de télédistribution **numérique** ou du **câble classique**, vous obtiendrez toujours les meilleures offres sur le marché avec Vidéotron.

Parlez-en avec nos conseillers.

Recourir à la puissance du réseau de Vidéotron et à la flexibilité de ses offres s'avère une décision branchée. Les résidents de vos immeubles bénéficieront de la même excellence et des mêmes services de télédistribution **numérique** ou du **câble classique** que ceux offerts à la clientèle résidentielle.

Si vous optez pour l'**offre numérique**, les résidents de vos immeubles bénéficieront d'une image de qualité DVD, d'un son de qualité CD, Dolby Digital 5.1^{MC} et auront accès à un choix impressionnant de chaînes qu'ils pourront changer facilement selon leurs goûts. illico numérique donne aussi l'accès gratuit au câble classique sur les autres téléviseurs du domicile*, à un guide horaire télé interactif ainsi qu'au service de **Vidéo sur demande**, qui est exclusif à Vidéotron.

La Vidéo sur demande : le rêve des mordus de cinéma !

La Vidéo sur demande, c'est plus de 600 titres, disponibles en tout temps et qui peuvent être commandés instantanément, sans contrainte de l'heure. À une simple portée de la télécommande illico, le film choisi peut être visionné durant 24 heures, avec les mêmes



fonctions usuelles d'un magnétoscope : pause, accélérée, marche arrière. La durée de location terminée, nul besoin de rapporter les cassettes au club vidéo du coin.

Voici quelques-uns des grands titres du *box office* à l'affiche sur la Vidéo sur demande, en juin et en juillet :

- Le Seigneur des anneaux 3: Le Retour du roi
- Gaz Bar Blues
- Film de peur 3
- Jackie Chan: mon histoire
- Les Triplettes de Belleville
- La Jeune fille et la perle
- Il est plus facile pour un chameau
- Vendus

La Vidéo sur demande offre également du contenu gratuit et exclusif comme des rediffusions d'émissions de TVA, des films, des spectacles et des émissions pour la famille.

Si vous préférez l'**offre analogique**, les résidents profiteront du câble classique de Vidéotron : fiable, économique et diversifié. Si certains d'entre eux le désirent, ils pourront éventuellement modifier leur abonnement et passer à illico numérique, moyennant des frais d'abonnement correspondant au forfait choisi.

Que ce soit pour le service de télédistribution **numérique** ou du **câble classique**, en concluant des ententes de volume d'une durée raisonnable avec Vidéotron, vous et vos résidents profiterez d'économies avantageuses, d'un service impeccable et du pouvoir infini du câble.

**Offre numérique : à partir de seulement
29,75\$ par mois, par prise*.**

Renseignez-vous sur la supériorité des offres de télédistribution de Vidéotron. Faire affaire avec nous, c'est offrir à tous vos résidents la fiabilité et la tranquillité d'esprit.

(514) 380-7000 / 1 800 561-4248

www.videotron.com

Courriel: adminaff@videotron.com

Vidéotron

© QUEBECOR MEDIA

Le pouvoir infini du câble

* Certaines conditions s'appliquent.