



Un colloque exceptionnel!

Les 25 et 26 novembre 2004, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec conviait tous les gestionnaires professionnels de copropriété du Québec à un important colloque portant spécifiquement sur la profession de gestionnaire et ce, dans le cadre enchanteur et pittoresque de l'Hôtel Le Chantecler de Ste-Adèle.

Durant ces deux jours dédiés entièrement et exclusivement aux besoins des gestionnaires, ceux-ci ont notamment eu l'occasion d'entendre des conférenciers traiter de sujets les concernant directement.

Les sujets abordés par les conférenciers portaient, entre autres, sur :

- La profession de gestionnaire (Me Yves Joli-Cœur)
- La responsabilité du gestionnaire (Me Yves Papineau)
- Le mandat du gestionnaire : un contrat type (Me Sébastien Fiset)
- Les opportunités de gestion qu'offre la déclaration de copropriété (Me Serge Allard)
- La rémunération des gestionnaires professionnels (Mme Céline Corriveau et M. David Ménassé)

(Suite à la page 4)

PROCHAINE CLINIQUE ET CONFÉRENCES-DÉBATS SAMEDI 23 AVRIL 2005

Notre prochaine clinique aura pour thème «COPROPRIÉTAIRES AVERTIS». Cette journée aura lieu samedi le 23 avril 2005 à l'Hôtel des Gouverneurs Place Dupuis à Montréal et ce, à compter de 9 heures.

Les sujets abordés au cours de la journée seront : le promoteur et la prise en charge par le syndicat, l'assemblée générale annuelle des copropriétaires, la gestion d'une copropriété ainsi que les assurances en copropriété. Nous vous suggérons de consulter notre site Internet au www.condoliation.org pour connaître tous les détails de cette journée.

Nous espérons que vous serez présents en grand nombre et nous nous invitons à contacter Madame Diane Ménard en composant le (450) 689-2322 afin de réserver votre place.

Sommaire

3

LE BATIMENT
Comment faire face
à un dégât d'eau

5

Perte de contrôle du promoteur
La prise en charge
de la copropriété
par les copropriétaires

6

LA LOI
«Les largesses du promoteur»
Quels sont les droits
du Syndicat à ce sujet?

6

Innovation sur le site web
condolegal.com, une rubrique
Réponse à vos questions est
mise en ligne

7

Ne pas confondre
Fonds de prévoyance
et carnet d'entretien

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

Tout d'abord, j'aimerais vous informer que le conseil d'administration du RGCQ a décidé de modifier le nom officiel de notre organisme. En effet, après de nombreuses consultations auprès des membres, cette décision fût prise au cours des dernières semaines afin de refléter la dynamique actuelle au sein du RGCQ.

Notre nouvelle appellation est donc le **REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC** et elle se veut représentative de notre mission qui vise à 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.

La présente édition renferme plusieurs articles de fonds des plus intéressants. À cet égard, nous vous convions à nous faire parvenir vos commentaires ou vos suggestions en ce qui concerne le contenu du CondoLiaison.

D'autre part, nous sommes à préparer un mémoire qui portera sur le programme de maintien à domicile des copropriétaires âgés de 70 ans et plus. Ce mémoire sera déposé au gouvernement provincial et il suggérera de simplifier le programme actuel afin de le rendre plus attrayant pour les copropriétaires éligibles.

En terminant, nous vous annonçons que la première édition du **SALON DE LA COPROPRIÉTÉ** aura lieu les 23, 24 et 25 septembre 2005 au Palais des Congrès de Montréal. Plusieurs dizaines d'exposant ont déjà confirmé leur présence et cet événement s'annonce grandiose. Alors, notez bien ces dates à votre agenda pour venir visiter ce premier **SALON DE LA COPROPRIÉTÉ**.

Bon printemps 2005,

Sylvain D. Clermont B.A.A., Adm. A.
Vice-président et directeur général



Nettoyage de Conduits de Ventilation

3080 Saguenay,
Laval, Québec,
H7E 1H5

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

GROUPÉ LYRAS
ASSURANCE ET SERVICES FINANCIERS

Annie St-Georges
Courtier en assurance de dommages
annie.st-georges@groupe.lyras.ca

Téléphones
(450) 434-1133 poste 226
(450) 434-1132
1 800 667-8012
Télécopieur
(450) 433-7583
www.groupe.lyras.com

1400, Grande Allée
Bureau 201
Boisbriand (Québec) J7G 2Z8

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 Quimet, président
M. André M. Benoit, vice-président
– syndicats et copropriétaires
M. Jean Caron, vice-président
– gestionnaires professionnels
M. François Vallerand, vice-président
– membres corporatifs
M. Sylvain D. Clermont,
vice-président et directeur général
Me Yves Joli-Cœur,
secrétaire et conseiller juridique
Me Yves Papineau,
conseiller juridique
M. Jan Towarnicki
M. Jacques Girard
Mme Luce Bergeron
Mme Céline Corriveau
Mme Janine Huot
M. Yves Lécuyer

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 :
Sylvain D. Clermont
Impression : Groupe Quadriscan

Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec
Téléphone : (514) 916-RGCQ (7427)
Télécopieur : (514) 499-0469
admin@condoliation.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 se préoccupe de l'intérêt des copropriétaires et favorise l'harmonie des relations entre tous les intervenants dans la gestion des copropriétés : conseils d'administration, fournisseurs, gérants et gestionnaires professionnels.
- **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 membre.

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

COMMENT FAIRE FACE À UN DÉGÂT D'EAU

Par François Vallerand,
Développement des affaires, Vice-président (Dale-Parizeau LM)
et M^e Yves Joli-Cœur, avocat (de Grandpré Joli-Cœur)

Parmi les sinistres les plus fréquemment rapportés en copropriété divise se retrouvent les dommages causés par une fuite d'eau.

Suite à une défectuosité d'une colonne en alimentation ou en évacuation d'eau ou bien un débordement accidentel d'une baignoire, l'eau peut se frayer un chemin sur plusieurs étages, sans se soucier des limites cadastrales des parties communes et privatives... Que faire lorsqu'une telle situation se présente?

Si vous êtes copropriétaire, il y a lieu d'aviser sans délai le gérant de l'immeuble ou un membre en autorité du conseil d'administration, afin que les actions utiles soient entreprises, et de fermer l'arrivée d'eau si la problématique se situe dans votre partie privative.

Si vous êtes le gérant ou un membre du conseil d'administration, il y a lieu de déterminer l'origine de la fuite d'eau et, si possible, d'arrêter sa propagation avec l'assistance de personnes possédant les compétences en semblable matière.

Une fois la situation maîtrisée, les réparations les plus urgentes devront être entreprises et un avis de sinistre devra être transmis à l'assureur.

Quel assureur doit-on aviser et qui doit dénoncer le sinistre à l'assureur? C'est principalement au **syndicat de la copropriété** qu'il appartient de dénoncer cet état de fait à l'assureur de l'immeuble. En effet, il appartient au syndicat de la copropriété d'assurer tant les parties communes que privatives de l'immeuble, exception faite des améliorations qui auraient pu être apportées par un copropriétaire à sa partie privative.

Dans les jours qui suivent le sinistre, le conseil d'administration devra faire établir des devis de remise en état tant pour les parties communes que privatives affectées (exception faite des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie privative), qu'il devra soumettre à l'assureur de la copropriété. **Quant aux dommages occasionnés aux biens meubles des copropriétaires et aux améliorations que ces derniers auraient pu apporter à leur partie privative** (prenons ici à titre d'exemple seulement un copropriétaire qui aurait opté pour l'installation d'armoires de cuisine en bois massif en lieu et place des armoires en mélamine initialement offertes lors de la construction de l'immeuble), ils leur appartiennent d'engager un tel processus de dénonciation auprès de leur propre assureur.

Mais, dites-vous, qu'advient-il des dommages qui ne sont pas couverts par les assurances du syndicat et celles des copropriétaires sinistrés?

Il y a tout d'abord lieu de déterminer la cause de la fuite d'eau et la responsabilité de tous et chacun. En effet, si l'origine du sinistre relève d'un vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, dès lors il appartiendra au syndicat d'assumer la responsabilité des dommages conséquents. Par contre, si la fuite d'eau est la résultante d'une défectuosité située dans une partie privative ou d'une négligence d'un copropriétaire, dès lors le syndicat et tout copropriétaire sinistré seront en droit de revendiquer indemnisation auprès de ce dernier, autant pour la franchise que pour les dommages qui n'ont pu être réclamés aux assureurs.

**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

Un colloque exceptionnel! (suite de la page 1)

Le colloque fut l'occasion pour les gestionnaires professionnels de se regrouper, de discuter et de poser des questions aux différents conférenciers et intervenants, en plus de générer un excellent forum de discussions entre gestionnaires sur plusieurs préoccupations et sujets les touchant de près.

Il fut également proposé aux gestionnaires un modèle de contrat dont les assises reposent sur des principes directeurs respectueux du syndicat de copropriété (professionnalisme, indépendance, intégrité,

transparence, image, collaboration, responsabilité, sécurité et protection du syndicat de copropriété), modèle qu'offrira prochainement le RGCQ à ses membres.

Étant donné le grand intérêt qu'a suscité l'événement auprès des gestionnaires de copropriétés présents, le RGCQ complète actuellement un calendrier d'événements pour l'année 2005 autour des nombreuses propositions faites par les gestionnaires professionnels.



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

MANUEL DE GESTION

Par Me Marie Trudel et M. André Benoît

Visitez le site www.condoliation.org
pour consulter la liste des sujets traités

Pour commander au coût de 60,00 \$ (incluant TPS et livraison)
Tel : 450-689-2322 Courriel : dianecmenard@videotron.ca



**CARPETTE
MULTI
DESIGN**

Harmony

Système de plancher acoustique

Depuis plusieurs années, nous sommes à la recherche du revêtement de bois idéal pour nos condominiums possédant des planchers de béton. Deux choix s'offrent à nous : plancher pré-usiné (Engineered) ou plancher de bois franc de 3/4 de pouce. Cependant, ce dernier devrait être installé sur deux contreplaqués et une membrane d'une épaisseur totale d'approximativement 2 pouces, afin d'obtenir une acoustique convenable.

HARMONY, le premier système de plancher acoustique permettant d'installer une planche de bois franc de 3/4 de pouce directement sur le béton, ne nécessite aucune préparation du sol au préalable. Ce système approuvé et testé nous procure un FIIC de 63 et possède une hauteur totale de 7/8 de pouce, bois inclus. Facile à installer et peu coûteux, il procure également une excellente insonorisation ainsi qu'une hauteur logique pour toute rencontre avec un revêtement de céramique.

Importateur de bois exotique. Agent distributeur.

Pour toute information supplémentaire ou documentation, vous pouvez communiquer avec nous.

**Carpette Multi-Design & Boutique Origine, 8134 A, Boul. Décarie, Montréal, QC, H4P2S8
T. 514.344.8877 F. 514.733.6799 cmd@carpettemultidesign.com**

Perte de contrôle du promoteur

La prise en charge de la copropriété par les copropriétaires

Par : Me Marie Trudel, avocate et André M. Benoît, conseiller en gestion ¹

Lorsque le promoteur d'une copropriété ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires, la loi ² oblige le conseil d'administration en poste à convoquer une assemblée extraordinaire dans les quatre-vingt dix jours suivants.

Selon le rythme des ventes des fractions de copropriété, il arrive un moment où le promoteur ne détient plus la majorité des voix. C'est la date du début du décompte du délai de quatre-vingt-dix jours pour tenir une assemblée extraordinaire qui servira à élire un nouveau conseil d'administration.

À compter de la publication de la déclaration de copropriété, le promoteur choisit et nomme les personnes qui composeront le premier conseil d'administration. Habituellement, le promoteur est lui-même membre du conseil. Il s'entoure de quelques adjoints. Selon le nombre de fractions qui composent la copropriété, il arrive parfois que le conseil soit composé d'une seule personne, le promoteur lui-même agissant seul. Il est donc fréquent que les membres d'un tel conseil d'administration ne soient pas très enthousiastes à l'idée d'être remplacés par une nouvelle équipe choisie par les copropriétaires.

Advenant que le conseil d'administration, sous l'influence du promoteur, ne passe pas à l'action à l'intérieur du délai de 90 jours, tout copropriétaire peut le faire. De ce fait, tel copropriétaire devra, dès lors, adresser un avis de convocation à tous les propriétaires en titre de l'immeuble, auquel devra être joint un ordre du jour. Cet ordre du jour devra prévoir l'élection d'un nouveau conseil d'administration et tout autre sujet d'intérêt pour la collectivité des copropriétaires. En ce qui a trait au formalisme entourant l'avis de convocation, cette procédure est assujettie aux exigences de l'article 1087 C.c.Q., qui énumère les documents qui doivent accompagner l'avis de convocation.

Lors de cette assemblée, le conseil d'administration sortant rend compte de son administration. Il présente des états financiers, lesquels doivent être accompagnés de commentaires d'un comptable sur la situation financière du syndicat. Le comptable doit, dans son rapport aux copropriétaires, indiquer toute irrégularité qu'il constate.

Si un groupe de copropriétaires représentant 40% de l'ensemble des voix de la copropriété le demande, les états financiers doivent être produits et vérifiés, au frais du syndicat, par un comptable membre de l'Ordre des Comptables agréés du Québec ou un comptable membre de l'Ordre des Comptables Généraux licenciés du Québec. Cette demande pourra être formulée avant l'assemblée. Le comptable ainsi retenu aura accès, à tout moment, aux livres, comptes et pièces justificatives qui concernent la copropriété. Il pourra exiger du promoteur ou d'un administrateur les informations et explications qu'il estime nécessaires à l'accomplissement de ses fonctions.

Le copropriétaire qui prend à son compte l'organisation de cette assemblée extraordinaire pourra demander à l'assemblée d'autoriser le remboursement des frais utiles qu'il a assumés pour tenir l'assemblée : frais de poste, impression, location de salle etc.

Le but de la loi, sur la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat, est d'établir un point de rupture entre un style de gestion nettement influencé par le promoteur, dans un contexte de construction et de vente, et celui d'une gestion axée sur le processus normal de fonctionnement d'une copropriété divisée sous le contrôle de la collectivité des copropriétaires.

1. Me Marie Trudel et André M. Benoît sont co-auteurs du « Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divisée au Québec. » Ils se sont inspirés de certains passages de leur manuel pour écrire cet article.

2. Article 1104, 1105, 1106 Code civil du Québec



**PROPRI
GESTION INC**
Courtier immobilier agréé

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

**LE logiciel spécialisé pour la gestion des
syndicats de copropriétés.**

**Au service des gestionnaires
de copropriétés depuis 1992**



**Condo
Manager** Tél. **819-868-2069**
courriel **info@condomanager.com**
WEB **www.condomanager.com**



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



Marie TRUDEL, avocate-attorney
Médiatrice accréditée - Certified Mediator

Place du Canada
1010, de la Gauchetière Ouest, bureau 1900, Montréal (Québec) H3B 2N2
Tél./Tél.: (514) 875-6789 • Téléc./Fax: (514) 939-7791 / (514) 981-5601
trudel.marie@videotron.ca

«LES LARGESSES DU PROMOTEUR»

Quels sont les droits du Syndicat à ce sujet?

Par M^e Marie-Cécile Bodéüs, avocate
de Grandpré Joli-Cœur

Les exemples de largesses du promoteur sont nombreux. Ajout ou permission en contravention à la déclaration de copropriété, il suffit d'en citer quelques-uns pour que chaque conseil d'administration reconnaisse le ou les problèmes avec lequel ou lesquels il doit ou a dû traiter : ajout d'un cabanon sur une terrasse, d'un espace de rangement supplémentaire, permission d'installer une antenne, une thermopompe ou l'installation d'un plancher de bois franc.

Les largesses de certains promoteurs ne semblent pas connaître de limites quand il s'agit d'inciter certains acheteurs hésitants ou exigeants à devenir propriétaires.

Cependant, la situation peut se dégrader rapidement lorsque le promoteur disparaît du portrait et laisse derrière lui comme cadeau au nouveau conseil d'administration le soin de gérer toutes ces soi-disant «menues» infractions à la déclaration de copropriété fraîchement publiée.

Le promoteur est-il lié par les dispositions de la déclaration de copropriété? Dans l'affirmative, son chapeau d'administrateur provisoire du syndicat de copropriété lui permet-il de donner des autorisations ou permissions spéciales comme bon lui semble?

Le promoteur est lié par les dispositions de la déclaration de copropriété et il ne peut accorder, à sa guise, des «permissions» ou «ajouts» contraires à la déclaration de copropriété, aux acheteurs d'une unité.

Dans un jugement rendu par l'Honorable Jean-Pierre Senécal dans le dossier *Syndicat des copropriétaires Estuaire I enr. c. Royal Asselin*¹, où le défendeur, alléguant l'autorisation du promoteur, stationnait trois

véhicules sur deux espaces de stationnements, empiétant ainsi de toutes parts sur les parties communes de l'immeuble, le juge s'exprime en ces termes :

«Les espaces communs, qu'ils soient ou non à l'usage exclusif, ne peuvent être utilisés et attribués qu'en accord avec la déclaration de copropriété. Ils n'appartiennent pas au promoteur. Celui-ci ne peut en disposer à sa guise, ni en contravention de ce que prévoit la déclaration de copropriété.»

Le promoteur, comme tout autre, doit respecter la déclaration de copropriété. Celle-ci prévoit ses propres droits et ceux qu'il peut accorder. La déclaration de copropriété et le plan obligent tant les copropriétaires et leurs ayant-droits que le promoteur et les administrateurs. Le promoteur ne peut par ailleurs céder des droits qu'il n'a pas lui-même.»

Par conséquent, les «cadeaux» du promoteur n'ont pas à être tolérés par le conseil d'administration, qui est en droit de demander la cessation de toute contravention à la déclaration de copropriété. La réponse à cette question est la même pour le promoteur sous son chapeau de premier administrateur. Il n'a pas plus de droits que ceux qui lui sont conférés par la déclaration de copropriété. Or, toute transformation, agrandissement ou amélioration des parties communes, fussent-elles à usage restreint, est soumise à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires et non pas de l'administrateur de la copropriété².

1. 505-05-005833-998, le 9 janvier 2003.

2. Article 1097 du Code civil du Québec.

PRIMEUR

Innovation sur le site web condolegal.com, une rubrique Réponse à vos questions est mise en ligne

Au moment où vous lirez ce bulletin, le site web www.condolegal.com aura ajouté à son contenu une nouvelle rubrique, **Réponse à vos questions**. Dans cette nouvelle section réservée aux membres du site, plus de 125 questions ont été retenues parmi les questions les plus fréquemment posées par les internautes. Ces questions-réponses ont été regroupées en 37 thèmes pour faciliter leur consultation.

Pour pouvoir accéder à cette nouvelle section, vous devez être membre de **Condolegal.com**, en vous inscrivant GRATUITEMENT en ligne dès maintenant. Pour ce faire, visitez le site www.condolegal.com.

Parmi les sujets abordés, on retrouve, entre autres, les assemblées de copropriétaires, les assurances, le conseil d'administration, le promoteur, les animaux, les planchers de bois franc, les charges communes, la vérification, l'entretien de l'immeuble, la location,



les vices de construction, les relations entre copropriétaires et les règlements de copropriété.

Qu'il s'agisse des droits et obligations des différents intervenants dans une copropriété, des recours ouverts au Syndicat des copropriétaires ou aux copropriétaires individuellement ou, tout simplement, de certaines définitions fondamentales qui vous préoccupent, les thèmes abordés et étudiés sous différents angles permettront d'y apporter réponse et solution.

Cette section de type « question-réponse » se veut une vulgarisation des différents aspects de la copropriété au Québec et a pour but de fournir à toute personne impliquée dans une copropriété un éclairage

important sur le fonctionnement de ce mode de propriété de plus en plus populaire.

Je vous recommande le site condolegal.com, élaboré par le cabinet d'avocats de Grandpré Joli-Cœur, dont le but premier est de rendre accessible sur le web de l'information juridique de qualité en matière de copropriété divise.

Les auteurs du site ont également tenu à souligner la collaboration spéciale de Me Christine Gagnon, notaire à Québec et docteur en droit, et Monsieur André M. Benoit, copropriétaire et conseiller en gestion, qui ont participé à l'élaboration de cette nouvelle section.

Sylvain D. Clermont, B.A.A., Adm.A
Vice-président et directeur général
**Regroupement des gestionnaires
et copropriétaires du Québec**

Ne pas confondre fonds de prévoyance et carnet d'entretien

Par : Jan Towarnicki, directeur général Auto-Gestion Les Verrières I à V

Ces deux outils sont indispensables pour le syndicat afin d'assurer la conservation des immeubles et une planification adéquate, tant au niveau opérationnel que budgétaire, lui permettant ainsi de rencontrer ses obligations légales.

Les articles 1071 et 1072 du Code civil du Québec font état principalement de la constitution du fonds de prévoyance et de la contribution des copropriétaires à ce dernier.

1071. Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance, liquide et disponible à court terme, affecté uniquement à ces réparations et remplacements. Ce fonds est la propriété du syndicat.

1072. Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance.

M^e Christine Gagnon, dans son excellent livre *La copropriété divisée*, croit que la constitution d'un fonds de prévoyance est une obligation impérative.

Il semble que le législateur québécois ait également voulu rendre impérative l'obligation de constituer un fonds de prévoyance conformément aux dispositions des articles 1071 et 1072 C.c.Q. Il s'agit sans doute d'une obligation concernant l'ordre public de protection puisque la constitution de ce fonds de réserve vise à protéger les copropriétaires d'une administration défaillante.

La contribution doit être établie en fonction du coût estimé de remplacement des parties communes et le plancher de contribution a été fixé à 5 %. L'élaboration d'un tel document doit se faire, selon notre avis, en collaboration avec les administrateurs au fait des travaux réalisés dans le passé, à défaut d'avoir un carnet d'entretien, le gestionnaire, qui devra en assurer le suivi, et une firme responsable ayant développé l'expertise requise en ce domaine. Plus qu'un chiffré, ce document détermine les éléments, leur durée de vie restante, le coût de remplacement indexé. Généralement, l'expert doit s'adjoindre des spécialistes en mécanique, ascenseurs, etc. pour finaliser son travail.

Le carnet d'entretien (*log book*) est un outil qui servira à consigner les différentes interventions réalisées sur les composantes de l'immeuble. Par exemple, dans un dossier Plomberie, vous pourriez consigner la date du dernier nettoyage préventif des pieds de colonne des renvois ainsi que celle du remplacement des éléments chauffant d'un chauffe-eau. La transmission de ces informations au cours des années assure l'établissement d'un programme d'entretien préventif et d'un budget d'exploitation adéquat, tel que requis à l'article 1072 du C.c.Q.

Le carnet d'entretien rend possible la prévision des opérations, du budget, éclaire les administrateurs ainsi que le gestionnaire et répond aux questions d'un éventuel acheteur, qui constatera que le syndicat n'est pas géré à la petite semaine.

Les administrateurs d'un conseil d'administration peuvent voir à l'établissement du carnet en consignant, avec l'aide du gestionnaire qui en assurera la pérennité, les travaux réalisés aux cours des dernières années. Certains experts proposent également des logiciels pour établir et gérer le carnet.

Il est nécessaire de verser les informations sur les travaux qui ont été réalisés à même le budget du fonds de prévoyance dans le carnet d'entretien, par exemple, le remplacement de la couverture.

Ainsi, vous pourrez aisément suivre l'évolution de l'immeuble pour les années à venir. La consignation des informations peut être très simple : sous forme d'un cartable avec des onglets par équipements, sur support informatique (n'oubliez pas les copies de sauvegarde !) ou encore dans un système de dossiers suspendus, pour les immeubles où il y a beaucoup d'équipement, ce qui permettra d'y conserver également une copie des factures et les garanties. Cela vous simplifiera le travail un jour ou l'autre.

MEMBRES CORPORATIFS

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
- Me Marie Trudel 514-875-6789

Câblodistribution :

- Vidéotron
Monsieur Claude Sénéchal 514-380-7271

Calfeutrage :

- Calfeutrage 4 Saisons
Monsieur Pierre Montpetit 514-993-3333

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 :

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

Fenêtre – Entretien et remise à neuf :

- Docteur Fenêtre
Monsieur Pierre Montpetit 514-933-3333

Gestion Immobilière :

- Propri-Gestion Inc.
Monsieur David Ménassé 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

Nettoyage de conduits de ventilation :

- Conduit Net
Monsieur Éric Guilbault 514-284-7680

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 Aldei Gagnon 450-669-4430

Solutions logicielles :

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

Tapis :

- Guilbault ChemDry
Monsieur Éric Guilbault 514-284-6005

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



Guilbault Chem-Dry
Nettoyage de tapis

Plus sec, Plus propre, en Santé

3080 Saguenay,
Laval, Québec,
H7E 1H5

Eric Guilbault
Tél.: (514) 284-6005
Fax: (450) 664-1927
guilbault@chemdry.ca

Propriétaire - Exploitant - Indépendant



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: y.joli-coeur@djlegal.com

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



Aldei Gagnon, M.Sc.
Président

1077 Autoroute 440 Ouest
Laval (Québec)
H7L 3W3

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

**DALE
PARIZEAU
LM**

Cabinet de services financiers

**L'AUTORITÉ EN ASSURANCE
DES CO-PROPRIÉTAIRES!**



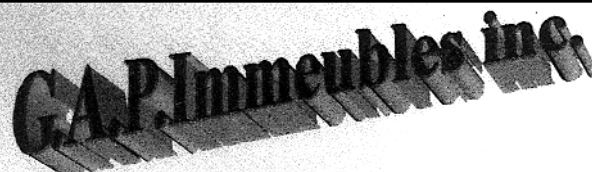
Dale-Parizeau LM veille à vos intérêts depuis plus de 140 ans.

Le client au coeur de l'action

Assurances :

- automobile et habitation
- vie, accidents, salaire
- médicaments
- juridique
- entreprises
- voyage

À votre service partout au
Québec, composez sans frais le :
1 877 807-3756



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

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



LES ENTREPRISES

**ENTREPRENEUR EN MAÇONNERIE
SPÉCIALISÉ EN RESTAURATION DE LA MAÇONNERIE**

505, FERNAND POITRAS, BUREAU 102 TERREBONNE (QUÉBEC) J6Y 1Y5
TÉLÉPHONE : (450) 433-9938 • TÉLÉCOPIEUR : (450) 433-6997
maconnerie@entr-denpro.com