

Consultez
condolegal.com

Les gestionnaires de copropriété se regroupent

Sommaire

1

Création du RGCO
Le rôle et la mission du RGCO

5

L'argent :
Le fonds de prévoyance

7

La bâtisse : La dalle de béton

9

Portrait : Les Cascades

11

La loi : La mise à jour
des déclarations de copropriété

Au Québec, le phénomène « copropriété » est apparu en force dans les années 70. Duplex, triplex, les plex se sont tout à coup vendus à des propriétaires multiples, dont le nombre correspondait aux unités d'habitation. Au début, les petits se sont autogérés, alors que les grands étaient administrés sur le modèle locatif, souvent par le promoteur ou son représentant.

Les années ont passé, les réussites et les échecs aussi. En fin de compte, force est d'admettre qu'une bonne gestion n'est pas

l'effet du hasard ni uniquement le fait de gestionnaires formés sur le tas, ou d'administrateurs improvisés gérants. Les lois régissant la copropriété étant devenues trop complexes, les responsabilités des syndicats et des administrateurs trop lourdes de conséquences, le milieu des gestionnaires sent maintenant le besoin de se regrouper pour partager expertises et expériences mais aussi pour acquérir une formation, trouver un support d'appoint, éventuellement former une relève. (Suite à la page 3)



M. Pierre César,
président



M. Richard Presseault,
directeur général



Me Yves Joli-Cœur,
secrétaire-trésorier
et conseiller juridique

Les copropriétés, une valeur de 2 milliards de \$

Il existe plus de 100 000 unités d'habitation détenues sous la forme de copropriété dans la grande région de Montréal. On estime qu'au Québec, la valeur de ce segment du patrimoine immobilier résidentiel gravite autour de deux milliards de dollars. Ce mode d'habitation a été le moteur de la revitalisation de nombreux centres-villes de capitales régionales au Québec.

Au moment où la construction résidentielle sort de sa léthargie, la copropriété pourrait donc être une formule

délaissée par les consommateurs si le financement de nouvelles unités s'avère plus ardu et qu'un nombre important de copropriétaires se met à vendre leur unité en raison d'une escalade de coûts des frais communs qu'ils doivent assumer. C'est ce scénario du pire que veulent éviter les fondateurs du RGCO en appelant les gestionnaires de copropriété à venir se joindre à eux.

Forum

Le Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec (RGCO), de concert avec la Croix Rouge et le Centre national de recherche du Canada, vous invite à participer à un séminaire d'une journée visant à sensibiliser les syndicats de propriété, les gestionnaires et gérants d'immeubles de copropriété ainsi que les copropriétaires eux-mêmes à l'établissement d'un plan d'urgence pour parer à des situations de crise.

Le samedi, 1^{er} avril 2000

La copropriété et la sécurité

- La sécurité et les résidents : la communication
- Les plans d'urgence : contingence et évacuation
- Les assurances : le fiduciaire des copropriétaires et l'expert en sinistre de l'assureur
- La sécurité des lieux : la valise noire
- Les systèmes de surveillance : nouveautés

Programme

8 h 30	Accueil et inscription Café et brioches
9 h	Présentation du programme de la journée M. PIERRE CÉSAR et M ^e YVES JOLI-CŒUR, RGCO
9 h 15	Le comportement des gens lors d'incendies D ^{re} GHYLÈNE PROULX, chercheuse au Conseil national de recherche du Canada
10 h	Débat
10 h 15	Pause
10 h 30	La protection des incendies et les plans d'urgence M. PIERRE DAMICO, directeur de la Régie de la sécurité publique LaSalle-Verdun
11 h 30	Débat D ^{re} PROULX et M. DAMICO
12 h	Déjeuner conférence M. JACQUES DUCHESNEAU, ex-chef du Service de police de la Communauté urbaine de Montréal
13 h 30	Les sinistres M. MICHEL BARCELO, expert, Bourdon Juteau et associés
14 h	Débat
14 h 15	L'assurance et la copropriété M ^e YVES JOLI-CŒUR, avocat associé, et M ^e PIERRE CHAMPAGNE, avocat, de Grandpré Charette Lévesque, s.e.m.c.
14 h 45	Débat
15 h	Pause
15 h 15	Les interventions en cas de sinistre : M. MARTIN DUMONT, Croix-Rouge
15 h 30	Forum
16 h	Présentation des fournisseurs et remerciements M. PIERRE CÉSAR

Prix, incluant le déjeuner et les taxes : 86,25 \$ (membres), 97,75 \$ (non membres)

Adresse : Centre de Congrès Le Crystal
5285, boulevard Henri-Bourassa Ouest, tél. : (514) 337-8160

Réservation : (514) 522-0785

La mission et le rôle du RGCO

Le RGCO a pour mission la défense des intérêts de ses membres, en cohésion avec ceux des syndicats de copropriété. À cette fin, le RGCO 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.

Conseil d'administration
M. Pierre César, président
M. Richard Presseault, directeur général
Me Yves Joli-Cœur, secrétaire-trésorier 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 RGCO. 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 RGCO sont situés au 2250, avenue Papineau, bureau 309, Montréal (Québec) H2K 4J6.

Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec
Téléphone : (514) 522-0785

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

Les gérants de copropriété : des professionnels reconnus

En voulant regrouper sous un même chapeau les gestionnaires de copropriété, Pierre César et Richard Presseault cherchent à faire reconnaître ces professionnels par les autorités législatives, tout en haussant leur niveau de compétence.

« À l'occasion de la refonte du *Code civil* du Québec, il y a quelques années, on a introduit l'article 1085 qui prévoit que

Le rôle des gestionnaires auprès des administrateurs de syndicats de copropriété

Les nouvelles prescriptions du *Code civil du Québec* ont accru la responsabilité des administrateurs de syndicats de copropriété. Dans ces circonstances, ceux-ci sentent de plus en plus le besoin d'être conseillés par un gestionnaire compétent et expérimenté, qui saura être à la hauteur de la situation, afin de ne point mettre en péril le patrimoine des copropriétaires. En raison de la complexité croissante des différentes législations, le gestionnaire de la copropriété doit y être sensibilisé et en mesure de voir à leur application.

De plus, le *Code civil du Québec*, à l'article 1095, a déjà introduit la possibilité que l'administration courante du syndicat soit confiée à un gérant, avec les pouvoirs de l'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration. De par l'importance de cette charge, les copropriétaires comprennent maintenant l'importance de retenir les services d'un gestionnaire professionnel et avisé qui possède la formation requise.

C'est dans cet esprit que les membres du RGCO ont la capacité d'éclairer les membres des conseils d'administration des syndicats de copropriété afin qu'ils prennent les décisions les plus judicieuses pour les intérêts des copropriétaires. À cet effet, ils reçoivent une formation continue, ayant pour objectif d'assurer une transmission d'informations adéquates auprès des administrateurs du Syndicat.

l'administration courante du syndicat de copropriété peut être dévolue à un gérant. » Pour Pierre César, président du Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec (RGCO), cet article marque une ouverture trop timide du gouvernement. La nouvelle association qu'il dirige cherchera, à moyen terme, à convaincre le législateur de développer cette notion.

En Europe, signale-t-il, plusieurs pays reconnaissent les gestionnaires de copropriété divise. En France, ce sont des syndicats professionnels qui remplis-

sent cette fonction reconnue depuis des décennies et dont les critères d'évolution sont déterminés par une loi.

L'avènement de gestionnaires de copropriété viendra faciliter le travail des syndicats de copropriété. Ceux-ci ont vu leurs responsabilités s'accroître dans la foulée des nouvelles prescriptions du *Code civil* du Québec. Les membres du RGCO seront en meilleure position pour conseiller adéquatement ces derniers afin qu'ils prennent les décisions les plus judicieuses dans l'intérêt des copropriétaires.

« La tâche des gestionnaires sera donc de veiller à la protection du bien des copropriétaires par l'établissement de règles de gestion rigoureuses. Leurs interventions porteront sur la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes ainsi que la sauvegarde des droits des copropriétaires. »



ENTREPRENEUR EN MAÇONNERIE SPÉCIALISÉ EN RESTAURATION DE LA MAÇONNERIE

1495, RUE CURATTEAU, BUREAU 7, MONTRÉAL (QUÉBEC) H1L 6H1
TÉLÉPHONE : (514) 355-2938 • TÉLÉCOPIEUR : (514) 355-8358

60, DES TERRASSES, LAVAL (QUÉBEC) H7L 2C5
TÉLÉPHONE : (450) 625-3038 • TÉLÉCOPIEUR : (450) 625-8110

Formation continue

Le RGCO fournira à ses membres une formation continue, tant sur le plan juridique que technique, de même qu'une aide ponctuelle lorsqu'ils vivront des situations hors de l'ordinaire. Bien sûr, comme tout regroupement de professionnels, des rencontres seront systématiquement organisées afin de permettre que ses membres puissent échanger des informations et des services.

En adhérant au RGCO, les gestionnaires acceptent de se soumettre à un code de déontologie qui vise notamment à éviter les conflits d'intérêts qui pourraient surgir de leurs contacts avec les fournisseurs des syndicats de copropriété. La gestion du patrimoine communautaire des copropriétaires québécois dans le contexte potentiellement explosif d'aujourd'hui exige que les copropriétaires puissent compter sur des professionnels à temps plein et adéquatement formés.

Les services offerts par le RGCO

En plus de travailler à faire reconnaître l'importance de la profession et le rôle du gestionnaire de copropriété, le RGCO 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, ou être administrateur-gérant, ou gestionnaire contractuel d'une copropriété comportant au moins 20 unités d'habitation et avoir acquitté la cotisation annuelle.

Fiche d'adhésion

Nom	_____
Adresse personnelle	_____
Ville	_____
Province	_____
Téléphone	_____
Nom de la copropriété	_____
Adresse de la copropriété	_____
Ville	_____
Province	_____
Téléphone	Télécopieur _____
Courriel	_____

Cotisation annuelle :
Membres étudiants, 25 \$ Membres gestionnaires, 50 \$
Membres professionnels, 250 \$ Membres corporatifs, 1000 \$

Prière d'adresser votre demande accompagnée d'un chèque au :
Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec
2250, avenue Papineau, bureau 309, Montréal (Québec) H2K 4J6
Téléphone : (514) 522-0785

Pour contrer la détérioration appréhendée des immeubles

« En calculant une moyenne d'âge variant entre 12 et 18 ans pour la première vague d'importance de construction d'immeubles en copropriété, explique Pierre César, le président du RGCO, il faut comprendre que des travaux majeurs de réfection seront bientôt nécessaires pour les maintenir en état. »

Plusieurs millions de dollars devront être investis en reconstruction au cours des prochaines années, estiment les fondateurs du regroupement, et ils ciblent principalement les interventions causées par des infiltrations d'eau, le dépérissement des murs de maçonnerie et le délabrement des dalles de garage.

« Un risque financier majeur plane sur les actuels et futurs copropriétaires, laisse tomber Pierre César. Notre crainte, c'est qu'en vertu de leur inexpérience, certains gérants et gestionnaires ne voient pas venir ces problèmes et que les sommes qu'ils devront verser pour les solutionner deviennent astronomiques, alors que ces difficultés peuvent encore être surmontées à moins de frais dès aujourd'hui. »



Membre du groupe FENESTRA

**Calfeutrez
et... protégez
votre condo!**

- Plus de 25 ans d'expertise
- Scellant de qualité industrielle
- Estimation gratuite
- Travail garanti

(514) 993-3333

**Résidentiel
& commercial**

2000 Notre-Dame E., #865
Montréal, Qc. H2K 2N3



Le fonds de prévoyance : un coup de dé ou le résultat d'une gestion planifiée ?

Par Lorraine BRAY et Richard PRESSEAULT

À l'occasion du lancement du bulletin trimestriel du RGCO, nous abordons comme premier sujet de cette chronique l'établissement du pourcentage de la contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance.

Rappelons en premier lieu que le fonds de prévoyance est constitué d'un certain pourcentage des sommes perçues à même les charges communes; ces sommes sont accumulées en vue du remplacement ou de la réparation d'éléments majeurs de l'immeuble tels les ouvrages de maçonnerie, la toiture, les ouvertures (fenêtres, portes, etc., le cas échéant), les balcons, les ouvrages structuraux et de tout autre élément mécanique (chauffage, piscine, distribution électrique, plomberie, interphone, etc.) desservant les parties communes et, dans certaines limites, les parties privatives.

Le *Code civil* du Québec (art. 1071 C.c.Q) impose au Syndicat l'obligation de constituer un fonds de prévoyance distinct du fonds d'administration générale dans lequel sont déposées et investies par le gestionnaire de l'immeuble, les sommes perçues des copropriétaires, dans des placements présumés sûrs (art. 1339 C.c.Q), encaissables dans les 30 jours du dépôt ou pour un terme plus long, si le dépôt est pleinement garanti par la Régie de l'assurance-dépôts du Québec (art. 1341 C.c.Q).

Parce qu'elle est essentielle, la constitution d'un tel fonds ne peut être, selon nous, le fruit de l'application pure et simple des paramètres minimaux définis par la déclaration de copropriété et le *Code*, pas plus qu'elle ne peut être le simple effet du hasard. Le gestionnaire – dans le cadre de son travail – doit porter une attention particulière aux recommandations qu'il fait au Conseil d'administration quant à la détermination du pourcentage des charges communes versées au fonds de prévoyance.

Comment le gestionnaire peut-il déterminer de façon réaliste la contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance ? Nous voulons proposer ici une philosophie de gestion du fonds de prévoyance développée selon une approche innovatrice et logique.

À notre avis, le pourcentage à verser devrait résulter d'une opinion professionnelle quant à l'état de la bâtisse, évaluation préparée par une équipe multidisciplinaire composée d'un architecte, d'un ingénieur, d'un actuaire et d'un juriste.

Après avoir effectué un examen minutieux de l'immeuble et de ses dépendances sous tous ses angles, l'équipe fera rapport au gestionnaire des constatations faites et proposera les solutions qui s'imposent. C'est ce document qui servira de base à la préparation d'un budget quinquennal d'immobilisation découlant des recommandations qu'il contient. Il deviendra pour le gestionnaire l'outil de référence pour la prépa-

ration de ses budgets et pour la planification des besoins financiers du Syndicat en termes de dépenses en immobilisations. Le gestionnaire, appuyé par les informations contenues au rapport, sera alors en mesure de faire ses recommandations au Conseil d'administration.

Enfin, avec en main cette analyse et les besoins chiffrés estimés au rapport, en vue de la réparation ou du remplacement d'éléments majeurs, le gestionnaire – en accord avec le Conseil d'administration et les copropriétaires – reverra à la hausse ou à la baisse la portion des charges communes destinée au fonds de prévoyance.

Par la suite, ce document que nous appellerons *Rapport de l'état de l'immeuble* sera mis à la disposition des copropriétaires pour qu'ils puissent le consulter au même titre que les états financiers. Les informations qui y sont contenues leur permettront, de plus, de connaître et d'évaluer l'état de leur immeuble.

Pourquoi proposer des cotisations spéciales alors que le fonds de prévoyance peut être provisionné pour pourvoir aux besoins en immobilisations du Syndicat ?

Il va de soi de constater que l'âge réel de l'immeuble et son état de désuétude influencent l'importance des contributions au fonds de prévoyance.

Dans le cas d'un immeuble bien entretenu ou qui vient d'être livré par le promoteur, il est normal de voir le pourcentage de contribution près du minimum imposé par le Code et qui est de

5 % présentement. Par contre, lorsque l'entretien des parties communes a été différé, le manque de vision des administrateurs du Syndicat entraînera nécessairement un pourcentage de contributions beaucoup plus élevé, voisinant parfois la barre des 10 %.

L'établissement d'un échéancier reprenant les interventions recommandées, en séquence de réalisation et la mise en application d'un programme d'entretien préventif permettent de conserver l'immeuble en bon état de sorte que les unités ne subissent pas de dépréciation en raison de la désuétude des parties communes.

Dans une copropriété qui s'impose une politique d'immobilisation financée par les contributions au fonds de prévoyance, la levée de cotisations spéciales deviendrait pratiquement inexistante, les contributions étant régulièrement ajustées en fonction des besoins établis au *Rapport de l'état de l'immeuble*.

Voilà une politique gagnante, autant pour le Conseil d'administration qui est en mesure de suivre l'évolution du dossier et d'en faire rapport aux copropriétaires que pour le gestionnaire qui inscrit ses recommandations dans les

limites de sa gestion. Plus de surprises ni de divergences d'opinions.

Conclusion

Nous ne cesserons jamais de rappeler aux gestionnaires et aux administrateurs que l'enjeu le plus important demeure la préservation de l'immeuble et qu'il y va de leur responsabilité professionnelle de protéger le patrimoine des copropriétaires. L'entretien préventif des installations physiques évite le casse-tête de la cotisation spéciale soudainement requise par des travaux urgents non prévus dans le plan d'entretien à long terme, à supposer qu'il y en ait un. Une planification soignée des immobilisations à venir entraînera nécessairement le financement de ces dépenses par le biais du fonds de prévoyance.

Malheureusement, comme toute règle a son exception, il pourrait toutefois s'avérer impossible, dans certains cas, d'appliquer le principe énoncé ici. Par exemple, des travaux majeurs devant être effectués lors d'une mise aux normes imposée par les autorités réglementaires, pourraient se chiffrer bien en dessus de la capacité du Syndicat d'amasser à court terme de telles sommes. Une alternative pourra alors être envisagée : le financement bancaire fondé sur la santé financière et physique de l'immeuble. Nous reviendrons sur le financement de travaux majeurs dès qu'une étude de ce dossier aura été complétée en collaboration avec des institutions bancaires.

Lorraine Bray est gestionnaire et consultante auprès des syndicats de copropriété en démarrage et Richard Presseault est administrateur de copropriété et directeur général du RGCO. DeGrandpré Chaurrette Lévesque ont collaboré à la préparation de cet article.

EXPERTISE LÉGALE ENVELOPPE DU BÂTIMENT ÉTANCHÉITÉ ET TOITURES MISE AUX NORMES PLANS DEVIS SURVEILLANCE MESURES CORRECTIVES



PETRIE RAYMOND

Société en nom collectif
COMPTABLES AGRÉÉS

1320, BD GRAHAM, BUREAU 200
MONTRÉAL (QUÉBEC) H3P 3C8
TÉLÉCOPIEUR : (514) 737-4049
TÉLÉPHONE : (514) 342-4740

AGN International
Accountants Global Network

Les Communications
Elizabeth Boileau
Gestion des communications / Régulations publiques / Rédaction

Elizabeth Boileau

2033, rue Bellevue, Saint-Bruno-de-Montarville (Qc) J3V 3X3
Tél.: (450) 653-0712 / Télécopieur: (450) 653-9891
elizboi@aei.ca

La dalle de béton

Par Charles ABIKZER, ing.

À chaque année, de trop nombreuses copropriétés doivent assumer d'importants frais de restauration des dalles de garage en raison de la détérioration accélérée de celles-ci causée généralement par un manque d'entretien; dans les meilleurs cas, il s'agira de réaliser une intervention de nature préventive.

Ainsi, il est fréquent de constater, dans de nombreux cas, la nécessité de

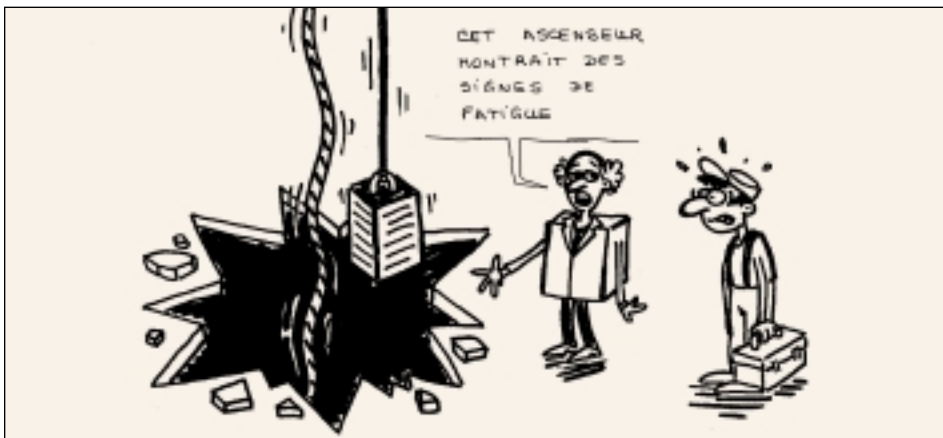
faire des réparations importantes après seulement cinq ans d'utilisation. Il arrive même que la remise en état s'avère plus coûteuse que la construction initiale. La détérioration des dalles de garage est habituellement due à la corrosion de l'acier d'armature provoquée par l'action des sels de déglacage introduits par les véhicules en période hivernale.

Le détérioration d'une dalle de garage constitue, en règle générale, une charge financière importante pour la copropriété.

C'est sans doute pour cette raison que certains gestionnaires mal avisés se contentent de faire un simple rapiécage rapide croyant réaliser des économies en redonnant aux dalles de garage une apparence de santé. Ce type d'intervention s'avère, en général, totalement inadéquat, voire même désastreux. En effet, il ne fait que reporter l'intervention qui limitera l'accroissement des superficies contaminées par les sels de déglacage.

Outre son aspect économique, une dalle affectée par les sels de déglacage constitue à moyen terme un danger pour les usagers et la perspective d'une perte financière exponentielle pour les copropriétaires.

Pour établir la méthode de restauration la plus profitable, il est essentiel d'effectuer régulièrement un examen approfondi de la dalle afin de déterminer la méthode d'intervention qui sera la plus appropriée. De plus, il est impérieux de confier cette tâche à un professionnel d'expérience plutôt qu'à un entrepreneur. En effet, les entrepreneurs spécialisés



DU NOUVEAU!

maestrio₂



Voici enfin une assurance copropriété qui vous protège contre les dégâts d'eau occasionnés par d'autres copropriétaires.

AUCUNE FRANCHISE

maestrio₂,
programme exclusif à Martin.

*Communiquez avec nous...
avant que la baignoire ne déborde!*

MARTIN

ASSURANCE & GESTION DE RISQUES

martin@martin-assurance.com
(514) 374-9600 • 1 800 561-2137



dans un type particulier de réparations peuvent ne s'attarder qu'à certains aspects et négliger d'importantes détériorations qui n'entreraient pas dans leur domaine de spécialisation. Leur évaluation serait alors partielle, voire même erronée. Le spécialiste, à ce titre, fera son évaluation en tenant compte des points suivants, à savoir :

- L'intégrité des structures
- La réserve de capacité portante
- L'état du système de drainage
- L'état des joints de dilatation
- L'état de la délamination du béton
- La teneur en chlorure du béton.

Une inspection visuelle faite par un professionnel compétent est la première étape indispensable pour déterminer le degré de déficience affectant la structure de la dalle de béton. Lors de l'inspection visuelle, il pourra également déterminer la cause ou les différentes causes de la détérioration de la dalle. Il y aura lieu de vérifier, dans une deuxième étape, la qualité du béton, l'épaisseur du revêtement sur les tiges d'acier d'armature, l'étendue et le type des dommages affectant la qualité du béton ou de l'acier d'armature structurelle soutenant la dalle. Une fois que le professionnel aura terminé l'inspection, il sera en mesure de déterminer l'état précis de la situation, et de proposer, sous forme de devis, un mode de restauration et d'établir le type de revêtement dont il y aura lieu de recouvrir la dalle ainsi restaurée.

Charles ABIKZER, ing., est président de Groupe-Conseil G.I.E. Fort d'une expérience de plus de quinze ans dans le domaine de l'expertise des produits en béton pour le bâtiment, le Groupe-Conseil G.I.E. se spécialise dans le diagnostic préventif.

GRUPE CONSEIL G.I.E. INC. est une firme d'ingénieurs-conseils fondée en 1983 et spécialisée dans les domaines de l'environnement, de la géotechnique, du contrôle des matériaux et de l'expertise dans le bâtiment. **G.I.E** est accrédité ISO 9002 depuis 1996.

G.I.E. ENVIRONNEMENT propose des méthodes d'ingénierie environnementale comprenant: caractérisation et évaluation environnementales (Phase I,II,III), restauration, réhabilitation de sites contaminés, expertises légales, analyses de risques, surveillance lors des travaux d'enlèvement d'amiante et gestion environnementale selon ISO 140001.

Les **sciences du bâtiment** englobent tous les services d'ingénierie comme les inspections pré-achat, les inspections d'état d'immeuble, les expertises et la surveillance des travaux de toitures (le groupe G.I.E. est membre accrédité de l'Association des Maîtres Couvreur du Québec (A.M.C.Q.)).

La division **Géotechnique, géologie et contrôle de la qualité des matériaux** comprend la mécanique et la reconnaissance des sols, les analyses standardisées en laboratoire et in-situ, le contrôle qualitatif des sols, des granulats et du béton ainsi que les analyses légales pour vices-cachés (ex.: pyrite).



LE GROUPE CONSEIL G.I.E. INC.
13 200, boul. Métropolitain Est
Bureau 201
Montréal (Québec)
H1A 5K8

Téléphone :
514-642-4949 ou 514-949-5421
Fax :
514-642-6332 ou 514-849-6985
Email : gje@gjeconseil.com

Charles Abikhzer, ing.
Président

Les Cascades St-Laurent

Par Bernard PARÉ

Les Cascades St-Laurent, ce sont deux immeubles modernes reliés par une piscine intérieure au rez-de chaussée et regroupant 200 condominiums, à proximité du centre commercial Côte-Vertu. Ce complexe en copropriété, qui accueillait ses premiers résidents en 1990, rassemble une

clientèle multi-ethnique dont la moyenne d'âge va de la mi-quarantaine au début de la cinquantaine. Il y a donc peu d'enfants et de personnes âgées dans les immeubles, ce qui contribue à une certaine homogénéité dans les attentes de ses copropriétaires.

Le conseil d'administration se compose de sept administrateurs élus pour des mandats de deux ans, en rotation.

Ainsi, à l'assemblée générale annuelle, les copropriétaires sont invités à élire chaque année trois ou quatre nouveaux administrateurs, afin que les autres soient en mesure d'assurer un suivi d'une année à l'autre, d'un conseil à l'autre. Les administrateurs, qui se réunissent en général une fois par mois, en réunions fermées, se partagent à deux ou trois la responsabilité des dossiers les plus importants, souvent en fonction de leurs intérêts personnels.

Douglas Duguay et Paul Hecht, par exemple, voient à la comptabilité, tandis que Bernard Kaufman et Antoine Megelas s'occupent de gestion du personnel; James R. Hall veille à la coordination générale des activités et enfin, à l'instar de Bernard Rolland, Francine Laflamme a choisi de s'intéresser aux dossiers juridiques. Cette copropriétaire – qui en est à sa première expérience tant de vie en copropriété que comme membre d'un conseil d'administration – a été élue en octobre dernier. Après avoir habité des maisons et des appartements en location, elle découvrait il y a trois ans la vie en copropriété qui est devenue, pour elle et sa famille, la vie rêvée !

Il y a trois ans, le conseil d'administration des Cascades embauchait monsieur Pierre César, un professionnel de la gestion d'immeubles, pour assurer la direction générale du complexe. Fort de ses solides antécédents au sein du groupe Belcourt puis à l'Île des Sœurs, où il administrait 3 100 appartements locatifs pour le compte des Structures Métropolitaines, M. César a rapidement pris les choses en main et instauré un mode de gestion axé sur les relations humaines, le souci du détail et la confiance.

Dès son arrivée aux Cascades, cet homme féru de haute technologie, et plus particulièrement de domotique, propose l'installation d'un système de cartes d'accès électroniques, en réseau



Fiche technique

Adresse :	11111-11115, boul. Cavendish, Ville Saint-Laurent
Date d'ouverture :	début des années 90 (Phase 1)
Nombre d'appartements :	200
Valeur approx. :	100 \$ / le pi ca
Frais de copropriété :	54 ¢ / part (voix) / an
Chauffage :	électrique, autonome dans chaque unité

Conseil d'administration

Douglas Duguay (comptabilité), Francine Laflamme (affaires juridiques), James R. Hall (coordination générale), Paul Hecht (comptabilité), Bernard Kaufman (gestion du personnel), Antoine Megelas (gestion du personnel), Bernard Rolland (affaires juridiques)

Gérant :

Pierre César (également président du RGCO)

Nombre d'employés :

2 couples de concierges, une secrétaire-comptable 20 heures/sem.

avec contrôle de sécurité à distance, pour les diverses portes du complexe. Malgré certaines résistances, le conseil a accordé sa confiance au nouveau gérant qui a fait le tour des fournisseurs de tels services, étudié leurs propositions et soumis ses recommandations au conseil, puis veillé à la mise en place du système choisi. « Depuis son implantation il y a un peu plus de deux ans, témoigne M. César, plus personne aux Cascades ne voudrait revenir au vieux trousseau de clés. »

Cette confiance que lui témoigne le conseil d'administration, Pierre César la fait rejaillir sur ses employés, comme la secrétaire-comptable qui l'assiste vingt heures par semaine, et les deux couples de concierges, logés sur place, qui assurent l'entretien quotidien des immeubles. « Du monde en or, insiste le gérant. On pourrait manger par terre, même dans le local des casiers... Les gens ne remarquent plus ça, mais c'est important. Ça contribue à la qualité de vie aux Cascades, et aussi à la valeur des unités. »

En effet, après avoir chuté lors de l'effondrement général du marché immobi-

lier que nous avons connu dans les années 90, le prix de vente des condominiums, aux Cascades, est revenu à ce qu'il était au départ, soit en moyenne 100 \$ le pied carré. Les frais de copropriété ont pour leur part suivi la tendance générale et se situent actuellement à 54 ¢ par année pour chaque part, ou voix comme on dit. Ces frais couvrent notamment tous les aménagements relevant de la responsabilité globale des copropriétaires, en vertu du *Code civil* : les aires communes, la piscine intérieure, les deux saunas et bains tourbillons, la salle d'exercices – récemment équipée de nouveaux appareils de pointe –, la sécurité, la gestion et l'entretien.

S'ajoutera bientôt aux services offerts aux copropriétaires le nouveau bébé de Pierre César, un forfait Vidéotron global qui, une fois intégré aux frais de condo, représentera une économie moyenne de 55 % sur la facture de câble mensuelle de chaque foyer. « Tout le monde est branché, de toute façon, souligne le gérant, et j'ai pu négocier une entente globale de trois ans avec Vidéotron après

avoir étudié la concurrence, les autres services offerts, etc. Dorénavant, tous auront le service de base Télémax, sans frais additionnels pour l'ajout de prises, inclus dans la copropriété ! »

« Je dois avouer que j'ai réussi à établir une relation de confiance très positive avec le conseil d'administration des Cascades, ajoute Pierre César, nommé président du RGCO le 25 novembre dernier. Je suis un gars de technique, de construction et de systèmes, pas de paperasse et de loi. Les questions légales, je les réfère aux gens de loi, mais quand il y a des problèmes de structure d'immeuble, ou de système de sécurité, je suis là pour y voir. » À preuve, M. César a sacrifié son réveillon du Nouvel An 2000 pour superviser à partir de son bureau tous les systèmes électroniques du complexe et faire face à un éventuel *bogue* de l'An 2000. Heureusement pour lui, et pour nous tous, il ne s'est rien passé. Mais n'est-il pas rassurant de savoir qu'il y a des professionnels dévoués qui sont là pour veiller sur nos biens ?



Nous partageons votre vision.

Pour optimiser la croissance de votre entreprise, Hydro-Québec met à votre disposition un savoir-faire reconnu. Qu'il s'agisse de chauffage, climatisation, éclairage ou procédés, vos projets de rénovation et de construction débouchent sur des solutions parfaitement adaptées à vos besoins.

L'Équipe Clientèle d'affaires de la Direction régionale Île-de-Montréal :
385-8888, poste 4428



Notre expertise à votre service • www.hydroquebec.com/affaires

La mise à jour des déclarations de copropriété

Par Yves Joli-Cœur

Il est fréquent d'assister, lors des assemblées générales de copropriétaires, à certains débats houleux relatifs à l'interprétation à donner à la déclaration de copropriété. Ces débats sont particulièrement épineux lorsqu'on se retrouve dans une copropriété créée antérieurement à la mise en vigueur du *Code civil du Québec*, le 1^{er} janvier 1994.

En effet, certains prétendent qu'on doit se fier à la déclaration initiale de copropriété, alors que d'autres assurent que la loi nouvelle doit avoir préséance sur la déclaration de copropriété. Ce genre de polémique peut, dans certains cas, affecter considérablement les relations entre les copropriétaires, à tel point que cela requiert fréquemment l'intervention du tribunal pour dénouer l'impasse. Afin d'éviter de tels conflits, il est primordial de réviser les déclarations de copropriété créées avant le 1^{er} janvier 1994.

L'article 53 de la Loi sur l'application de la réforme du *Code civil* prescrit que la copropriété divise d'un immeuble établie avant l'entrée en vigueur de la loi nouvelle est régie par cette loi, sauf pour deux exceptions, soit : la règle relative à l'obtention de l'unanimité pour les décisions visant à changer la destination de l'immeuble et la stipulation de la déclaration de copropriété qui fixe la contribution aux charges communes suivant les dimensions de la partie privative de chaque fraction.

Or, le *Code civil du Québec*, la loi nouvelle a, à de nombreux égards, remanié les prescriptions du *Code civil du Bas-Canada* au chapitre de la copropriété. C'est ainsi, à titre d'exemple, que de profonds changements ont été apportés aux volets des assurances, du fonds de prévoyance, de la contribution aux charges communes, de certaines majorités requises lors des assemblées des copropriétaires et des dispositions ayant trait à la fin de la copropriété.

Ces changements – parce qu'ils sont considérables à certains égards – ont comme conséquence d'invalider totalement certaines prescriptions que l'on

retrouve actuellement dans des déclarations de copropriété antérieures au 1^{er} janvier 1994.

À titre d'exemple, au chapitre de l'assurance, il est maintenant de la responsabilité du Syndicat de souscrire des assurances contre les risques usuels tels l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, soit les parties communes et les parties privatives, le tout sujet aux réserves édictées à l'article 1073 du *Code civil du Québec*. Qui plus est, en ce qui a trait à la reconstruction de l'immeuble lors d'un sinistre, on remarque très souvent, dans les déclarations de copropriété antérieures à 1994, des dispositions ayant trait à la nécessité d'une décision par les copropriétaires autorisant une telle reconstruction. Or, une telle décision n'a plus sa raison d'être compte tenu du libellé de l'article 1075(2) du *Code civil du Québec*. En effet, celui-ci prévoit que « l'indemnité due au syndicat à la suite d'une perte importante doit être utilisée pour la réparation ou la reconstruction, sauf si le syndicat décide de mettre fin à la copropriété. »

Incidentement, en ce qui concerne la fin de la copropriété, l'article 1108 du *Code civil du Québec* exige une décision des trois quarts des copropriétaires représentant 90 % des voix de tous les copropriétaires. Or, plusieurs déclarations de copropriété antérieures à 1994 exigeaient l'unanimité des copropriétaires pour mettre fin à la copropriété.

Par ailleurs, en ce qui concerne les fonds de prévoyance, plusieurs déclarations de copropriété prévoyaient des montants maxima (c'est à dire un « plafond »), alors que le *Code civil du Québec* impose une contribution minimale de 5 % de la contribution aux charges communes, sans autre modalité, ce qui est logique puisqu'un toit, même réparé entièrement, n'aura pas une durée de vie illimitée. De plus, on retrouve certaines déclarations de copropriété où la contribution au fonds de réserve ne se fait pas en fonction de la valeur relative des fractions des copropriétaires.

Enfin, pour ceux et celles qui douteraient de la pertinence d'une telle mise à

jour, un récent jugement rendu par la Cour du Québec, Division des petites créances, a ramené à l'ordre un conseil d'administration qui en faisait fi. Voici, brièvement, le déroulement de la cause :

Dans cette affaire, une nouvelle copropriétaire, constatant que la répartition des charges communes, telle qu'établie dans la déclaration de copropriété (antérieure à 1994) régissant l'immeuble, s'effectuait à parts égales entre tous les copropriétaires, plutôt que selon la valeur relative des fractions, s'adressa au conseil d'administration afin de corriger la situation.

Une fois, deux fois, les demandes de la copropriétaire furent totalement ignorées par les administrateurs, aux dires desquels « tout le monde est content de la façon que ça marche depuis toujours ».

Ce qui devait arriver arriva : la copropriétaire s'est adressée au tribunal et le juge n'a pas été tendre à l'endroit des administrateurs, déclarant invalide la disposition attaquée de la déclaration de copropriété, et condamnant le Syndicat à rembourser les sommes perçues en trop, et à afficher le jugement dans un endroit accessible à tous les copropriétaires, en plus d'en faire état lors de la prochaine assemblée annuelle des copropriétaires.

Devant ce constat et appliquant l'adage selon lequel il « vaut mieux prévenir que guérir », nous croyons donc qu'il s'avère à la fois plus simple et moins coûteux de procéder maintenant au « dépoussiérage » des déclarations de copropriété, plutôt que d'attendre d'être confronté à une situation où des intérêts divergents sont en jeu, alors que chaque partie appuiera ses prétentions sur le texte qui l'avantage.

En d'autres termes, il s'avère beaucoup plus simple de procéder à faire concorder votre déclaration de copropriété aux nouvelles dispositions du *Code civil* plutôt que de conserver les textes antérieurs, sur qui d'aucuns pourraient toujours chercher à s'appuyer pour revendiquer un droit. On s'évitera ainsi bien des litiges.

Me Yves Joli-Cœur est avocat associé du cabinet de Grandpré Charette Lévesque, s.e.n.c.



DE GRANDPRÉ
CHAURETTE
LÉVESQUE
avocats
agents de marques de commerce

M^e Yves Joli-Coeur
Droit Immobilier, copropriété
2000, avenue McGill College, bureau 1600, Montréal (Qc) H3A 3H3
tél.: 514.287-9535 - téléc.: 514-499-0469

Copropriétés, multiples besoins...

Une réponse : le câble !

Le **RGCQ** et **Vidéotron** sont maintenant associés pour mieux répondre aux mille et un besoins des copropriétés en matière de services de télécommunications.

Ne requérant aucun équipement sur le toit, les balcons et les aires communes, le câble préserve l'intégrité de votre immeuble.

Pour en savoir plus sur les nombreux avantages des conventions de services offertes aux syndicats de copropriétés, **appelez-nous!**

Région de Montréal : (514) 380-7000
Sans frais : 1 800 561-4248
Région de Québec : (418) 847-1880
Sans frais : 1 877 847-1880



Vidéotron

L'incomparable puissance du câble, à votre service.