



Sommaire

3

LES DÉFIS CONSTANTS DE LA SAINTE GESTION D'UNE COPROPRIÉTÉ

5

VOS VOISINS ET LE BRUIT

7

CIEL ! J'HAÏS MON TAPIS. JE VEUX UN PLANCHER DE BOIS QUI EST «SANS BRUIT».

8

LE CARNET DE BIENVENUE UN DOCUMENT INDISPENSABLE EN COPROPRIÉTÉ

9

LES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT : QUI ASSUME LES COÛTS DE REMPLACEMENT?

13

ASSURANCE JURIDIQUE EN COPROPRIÉTÉ NE SOYEZ PLUS PRIS AU DÉPOURVU EN CAS D'ÉVÉNEMENT IMPRÉVU

14

LE FONDS DE PRÉVOYANCE DÉMYSTIFIÉ

METTRE À L'AMENDE COPROPRIÉTAIRE RÉCALCITRANT?

Par Me Marie-Cécile Bodéus, avocate, de Grandpré Joli-Cœur, s.e.n.c.r.l.

Est-ce possible?

Oui et c'est peut être la meilleure solution aux problèmes de gestion que posent les délinquants en copropriété.

Mais attention, pour que cette action soit applicable, il ne s'agit pas de se réjouir de cette perspective et de décider lors d'une réunion du conseil d'administration d'imposer une amende à celui qui stationne son véhicule dans les espaces réservés aux visiteurs.

Cette démarche implique de s'adresser à plusieurs instances avant d'aboutir.

Un conseil d'administration devra procéder, d'abord et avant tout, procéder à la rédaction d'une résolution avec l'aide de son conseiller juridique. Cela permettra l'adoption d'une clause pénale conduisant à l'imposition d'une amende pour tout manquement à la déclaration de copropriété, ou encore au règlement d'immeuble.

Cette résolution devra ensuite être adressée à tous les copropriétaires, via un avis de convocation à une assemblée générale spéciale ou annuelle des copropriétaires. Ces derniers devront alors voter en faveur de ladite résolution, une condition requise afin de pouvoir procéder.

(Suite à la page 4)

LES DÉFIS CONSTANTS DE LA SAINTE GESTION D'UNE COPROPRIÉTÉ

Clinique et conférences-débats sur la copropriété divisée

Samedi le 19 avril 2008 de 8h45 à 16 h
à l'Hôtel Gouverneur Place Dupuis 1415 rue Saint-Hubert, Montréal
(métro BERRI-UQAM)



condo.legal.com : maintenant plus de 8 000 membres !

Questions au niveau de la gestion?
Consultez **condoliation.org**

MOT DE L'ÉDITEUR

Chers lecteurs,

Une nouvelle année s'amorce au RGCQ. Nous devons tout d'abord vous informer de la démission de Sylvain D. Clermont, qui occupait le poste de directeur général du Regroupement. M. Clermont souhaitait relever de nouveaux défis. Nous lui souhaitons donc la meilleure des chances dans la continuité de sa carrière. En attendant de lui trouver un successeur, j'assumerai la fonction de directeur général à titre intérimaire. C'est ce qu'ont décidé les membres du conseil du RGCQ lors de notre dernière réunion.

Par ailleurs, je vous annonce la tenue du prochain colloque du RGCQ, prévu le 19 avril. Cette année, la thématique portera sur *Les défis constants de la saine gestion d'une copropriété*. Pour de plus amples informations à ce sujet, consultez notre programme disponible dans la présente publication, ou encore sur notre site web au www.condoliation.org. Pour réserver vos places, veuillez contacter Diane Ménard au numéro de téléphone 450 689-2322.

Autre bonne nouvelle: la troisième édition du Salon de la copropriété, présentée au Palais des congrès du 19 au 21 octobre 2007, a été couronnée de succès. Les visiteurs, qui sont venus en grand nombre, ont aimé ce qu'ils ont vu et entendu, et les exposants ont eux aussi affiché un haut degré de satisfaction. Par conséquent, il importe de reconduire le Salon une quatrième année de suite. En 2008, vous êtes conviés à cette rencontre annuelle les 7, 8 et 9 novembre, au Palais des congrès de Montréal. Pour plus de détails, consultez le www.salondelacopropriété.ca.

Au plaisir de vous rencontrer le 19 avril
Bonne lecture

Yves Joli-Cœur, avocat
Secrétaire et Directeur général à titre intérimaire
Regroupement des gestionnaires
et copropriétaires du Québec (RGCQ)

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. Jacques Millaire, vice-président
– gestionnaires professionnels
M. Michel Paradis, vice-président
– région de Québec
M. Ronald Sweeney, vice-président
– région de l'Outaouais
M. Jacques Girard, vice-président
– syndicats et copropriétaires
M. Louis Cyr, vice-président
– membres corporatifs
Me Yves Joli-Cœur,
secrétaire
et directeur général par intérim
Me Yves Papineau,
conseiller juridique
M. Jan Towarnicki
Mme Luce Bergeron
M. Yves L'Écuyer
M. David Ménassé

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

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

Fiche d'adhésion

Nom _____

Adresse personnelle _____

Ville _____

Province _____

Téléphone _____

Nom de la copropriété _____

Adresse de la copropriété _____

Ville _____

Province _____ Code postal _____

Téléphone _____ Télécopieur _____

Courriel _____

Cotisation annuelle :

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

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

Frédérique Bégin
Président

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



Desjardins
systèmes de sécurité

protection incendie
intercommunication
contrôle d'accès

ENTERPHONE® ENTERCHECK™
bitronvideo NOTIFIER®

LES DÉFIS CONSTANTS DE LA SAINE GESTION D'UNE COPROPRIÉTÉ

Clinique et conférences-débats sur la copropriété divisée

Le REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC vous convie
Samedi le 19 avril 2008 de 8h45 à 16 h
à l'Hôtel Gouverneur Place Dupuis 1415 rue Saint-Hubert, Montréal
(métro BERRI-UQAM)

Volets clinique, juridique et technique :
Venez rencontrer avocats, architectes, gestionnaires et membres corporatifs

8:45 à 9:15	Accueil et inscription	
9:15 à 9:40	Ouverture et présentation des conférences	Janine Huot Gestion Immobilière Ville Marie
9:40 à 10:20	Les registres de la copropriété : les défis de l'étape critique du démarrage et ceux de la gestion continue	Me Yves Joli-Cœur de Grandpré Joli-Cœur
10:20 à 11:00	La tenue d'une assemblée de copropriétaires	Me Yves Papineau Papineau et Associés
11:00 à 11:15	Pause café	
11:15 à 12:15	La clause pénale pour gérer les défis posés par les copropriétaires délinquants et d'autres outils de gestion	Me Marie-Cécile Bodéüs de Grandpré Joli-Cœur Janine Huot Gestion Immobilière Ville Marie
12:10 à 13:15	Pause dîner	
13:15 à 14:15	Constituer un fonds de prévoyance : des conseils pour relever un défi incontournable	CONFÉRENCE-DÉBAT Me Yves Joli-Cœur de Grandpré Joli-Cœur Avec un panel de participants
14:15 à 14:30	Pause café	
14:30 à 15:45	(Suite de) Constituer un fonds de prévoyance : des conseils pour relever un défi incontournable	CONFÉRENCE-DÉBAT Me Yves Joli-Cœur de Grandpré Joli-Cœur Avec un panel de participants
15:45 à 16:00	Clôture de la rencontre	Janine Huot Gestion Immobilière Ville Marie

Pour information et réservation contactez Mme Diane Ménard au 450 689-2322



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

GESTA CONSEIL inc.
GESTIONNAIRE DE
COPROPRIÉTÉS

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

HELENE WOODS MBA CMC
Administrateur agréé et Gestionnaire principal

courriel : info@gestaconseil.com

120 rue Ferland # Ph.C
L'Île-des-Sœurs, Qc, H3E 1L3

☎ : (514) 616-6226
☎ : (514) 762-3225

Lors de la tenue de cette assemblée, un vote d'une majorité de copropriétaires représentant les trois quarts des voix de la copropriété¹ sera nécessaire pour l'adoption de la résolution. Il s'agit, en

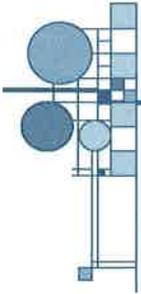
effet, d'une modification à l'acte constitutif de la déclaration de copropriété.

Cette résolution, dûment adoptée par les copropriétaires, devra faire l'objet d'un amendement à la déclaration de copropriété notarié, laquelle est publiée au Bureau de la publicité des droits.

Découragé par ces étapes? Pensez au résultat et à l'efficacité de la gestion de l'immeuble et à l'indéniable avantage que vous tirerez de ce moyen supplémentaire extraordinaire. L'amendement permettra au conseil d'administration d'imposer le respect des règlements sans procédures judiciaires. Voilà de quoi susciter la bonne volonté des copropriétaires.

Il faut cependant faire attention de ne pas considérer les amendes dont il est ici question comme moyen de regarnir les coffres d'une copropriété. Les clauses d'amendes (clauses pénales) doivent conserver leur caractère dissuasif et ne pas être abusives.

Dans bien des cas, il suffit d'adopter cette clause pour faire cesser de nombreuses infractions sans même y avoir recours. Ce qui est le but recherché d'ailleurs !



COSSETTE & TOUCHETTE

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

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

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



DALE PARIZEAU LM
Cabinet de services financiers

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

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

WWW.DPLM.COM/CONDO GATINEAU • JONQUIÈRE • MONTRÉAL • QUÉBEC • SHERBROOKE

1 Article 1097 du Code civil du Québec

LES ENTREPRISES P.P.



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

- Lavage de planchers
- Aspirateur
- Époussetage
- Entrées d'immeubles
- Cage d'escaliers
- Travaux saisonniers

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



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

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

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



Gestions & Constructions Phénix inc.
ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Annick Vidal
Administration



Téléphone: 514-603-0951
Télécopie: 450-492-9955
Messagerie: G&CPhénix@videotron.ca TEL: 514-337-8323-51



Gestactif
GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS

4140 Côte-Ste-Catherine, bur.10
Montréal, H3T 1E3
gestactif@videotron.ca
www.gestactif.com

VOS VOISINS ET LE BRUIT

Par Me Marc Lanteigne, avocat chez de Grandpré Joli-Cœur, s.e.n.c.r.l.

La vie en copropriété comporte bien des avantages... mais aussi quelques inconvénients. Parmi ceux-ci, le bruit figure en tête de liste et génère un important contentieux entre copropriétaires et syndicats. Contrairement aux problèmes de bruit que l'on retrouve en banlieue, vous ne risquez pas d'être incommodé par votre voisin qui tond sa pelouse tôt le matin mais plutôt par un voisin qui habite au-dessus de votre tête et qui joue au billard la nuit.

Si vous êtes victime de ce bruit, que faire? Dans un premier temps, si cet inconvénient persiste après en avoir discuté avec le copropriétaire concerné, vous devez ensuite faire part de la problématique à votre syndicat de copropriétaires. Celui-ci entreprendra les démarches et les recours judiciaires requis, si cela s'avérait nécessaire.

La plupart des déclarations de copropriété obligent le syndicat à agir en pareilles circonstances, c'est-à-dire entreprendre les recours nécessaires afin de mettre un terme aux différends de cette nature entre copropriétaires voisins. De plus, le *Code civil du Québec* prévoit que le syndicat « (...) 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 les opérations d'intérêt commun » (article 1039 C.c.Q.).

Pour faire valoir vos droits, vous devrez démontrer aux administrateurs que la fréquence et l'importance du bruit généré est telle que le syndicat est justifié d'intervenir. À défaut d'être convaincu de la présence de bruit, le syndicat pourrait refuser d'entreprendre un recours en justice qu'il estime voué à l'échec. Le copropriétaire troublé pourrait donc devoir entreprendre, à titre personnel, tous les recours requis à l'endroit du copropriétaire fautif et réclamer des dommages et intérêts au syndicat puisque ce dernier refuse ou néglige d'honorer ses obligations.

Cependant, il est rare que le problème de bruit découle uniquement du mode de vie du copropriétaire voisin. Dans la majorité des cas, le revêtement de sol de l'unité d'habitation de ce voisin est pointé du doigt. On reproche au copropriétaire, par exemple, d'avoir remplacé le tapis par du bois franc ou un vieux plancher par un nouveau plancher mal insonorisé. Des reproches sont souvent adressés au Syndicat pour avoir permis de tels travaux ou avoir toléré qu'un nouveau revêtement de sol soit installé sans en avoir évalué la performance acoustique. Ainsi, nous ne pouvons que recommander la plus grande prudence au syndicat qui se doit de suivre à la lettre les exigences de la déclaration de copropriété. Il devra s'assurer que toute modification aux revêtements de sol des unités n'entraîne pas une diminution de la performance acoustique et, par le fait même, une augmentation du nombre de plaintes.

Qu'il s'agisse du syndicat ou d'un copropriétaire dérangé dans sa quiétude, le recours en justice visant à mettre fin au bruit est le même; la requête en injonction. Le principal avantage de celle-ci : son

côté expéditif qui permet d'être entendu par la cour et d'obtenir rapidement une décision provisoire. Cependant, une des difficultés dans ce genre de dossier réside dans l'établissement de la preuve de ce bruit. À quelle fréquence intervient-il? Est-il vraiment incommodant? Est-ce que le copropriétaire qui se plaint a les oreilles trop sensibles? L'importance du bruit peut être établie par des témoignages ou par un acousticien qui, à l'aide d'appareils placés dans l'unité d'où origine le bruit, évalue la performance acoustique du revêtement de sol, ceci, afin de s'assurer qu'il rencontre les normes minimales du *Code du bâtiment* et les exigences de la déclaration de copropriété. Si la cour est convaincue de l'importance de bruit, elle pourra interdire ou limiter la pratique d'activités bruyantes, et même ordonner que le revêtement de sol soit remplacé. Le syndicat doit donc être attentif au revêtement de sol installé par les copropriétaires.

Mieux vaut prévenir que guérir!

L'ÉQUIPE MULTIDISCIPLINAIRE EN DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ



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

Avocats

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

Notaires

Me Serge Allard
Me Heïen Bougas
Me Louise Langellier
Me Marta J. Tarczynska

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



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

Planchers Québécois Ltée.
T : 450.679.9164 F : 450.679.1777

Jean Gruslin
jgruslin@planchersquebecois.com

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

PATENAUDE TREMPE

EXPERTS CONSEILS - CONSULTANTS

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



www.patenaude-trempe.com

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

Montréal • Québec • Boston



ARBO-CONSEIL

Claude Carpentier

Arboretier - Conseil

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

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



Nettoyage de Conduits de Ventilation

3080 Saguenay,
Laval, Québec,
H7E 1H5

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

BDB
Evalueurs Agréés
Chartered Appraisers

Luc Delome 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



Services comptables
pour Syndicats de copropriété

Tenue de livre Informatisée sur Simple Comptable
Rapports budgétaires et gouvernementaux - Impôts
États financiers - Service de paies
Soutien administratif - Formation

Brigitte Lévesque (Rive-Sud) 514-994-4076,
brigitte.levesque@sympatico.ca

Lisette Brassard (Mt) 514-767-7656,
gestionlb@sympatico.ca

Travail en entreprise ou à domicile

amec

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

Thierry Ségard
Directeur de projets
Sciences du bâtiment
Environnement

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

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

www.amec.com

LE L L L L
LE L L L L
LE L L L L
GROUPE LYRAS

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES
CABINET DE SERVICES FINANCIERS

Le groupe Lyras, c'est le plus grand !

1-877-259-7999

www.groupe.lyras.ca

Nos bureaux à travers le Québec

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

ChemDry

Guilbault Chem-Dry

Nettoyage de tapis

Plus sec, Plus propre, en Santé

3080 Saguenay,
Laval, Québec,
H7E 1H5

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

Ciel ! J'hais mon tapis. Je veux un plancher de bois qui est «sans bruit».

Les premières démarches à faire sont de vous assurer que vous avez le droit d'installer un plancher de bois avec votre syndicat de copropriété et ensuite quel est l'indice acoustique exigé. Généralement, un FIIC entre 55 et 62 est requis pour les bruits d'impact au sol.

La différence entre un FIIC de 55 et 60 est énorme. À 55, votre voisin du dessous entend vos pas et particulièrement si vous marchez avec des talons pointus ou d'un pas vigoureux ; à 58, il entend beaucoup moins, à 60 il entend à peine et à 62 c'est presque inaudible.

Maintenant nous voici à l'étape difficile de magasiner un produit insonorisant pour permettre l'installation de ce magnifique recouvrement dont vous rêvez.

Premièrement, faites la distinction entre un IIC et un FIIC. Le premier est un test en laboratoire et le deuxième en chantier. Le test en laboratoire donne toujours un résultat plus élevé de 2 à 5 points qu'un test en chantier. Un FIIC se rapproche beaucoup plus de votre réalité, car le produit a été testé en situation réelle et non pas dans des conditions idéales de laboratoire. Un IIC de 58 équivaut à un FIIC d'environ 53 à 56. Il faut un minimum de FIIC 55 pour une certaine qualité insonorisante. Plusieurs recherchent un FIIC de 60 qui permet un confort acoustique très élevé.

Deuxièmement, assurez-vous qu'il n'y a pas de plafond suspendu. Un plafond suspendu augmente un indice FIIC de 10 à 15 points. Certains résultats en FIIC ne sont obtenus qu'avec un assemblage comprenant un plafond suspendu au lieu d'un plafond traditionnel. Est-ce que votre résidence a un plafond suspendu?

Méfiez-vous ; certains tests acoustiques sont effectués avec des plafonds suspendus pour donner l'impression que le produit est meilleur. Demandez toujours à voir les assemblages sur lesquels les tests acoustiques sont effectués.

Troisièmement, vérifiez sur quelle installation a été testée le produit insonorisant. Dalle de béton de 8 pouces ou 1/2? Installation flottante, clouée ou collée ? Recouvrement de 8mm ou 12mm ?

Recherchez une membrane acoustique qui est testée en chantier (FIIC) et sans plafond suspendu. Assurez-vous de connaître l'assemblage et assurez-vous qu'il soit semblable au vôtre. Ne prenez pas la chance de vivre les conséquences d'un mauvais voisinage à cause d'un mauvais choix de produit insonorisant.

Quatrièmement, choisissez un produit qui conserve une valeur ajoutée à votre plancher. Votre insonorisation doit conserver avec le temps sa capacité d'insonorisation et ceci, pendant plusieurs années. Les membranes, tout comme les tapis de moins bonnes

constructions, s'affaissent, vieillissent mal et s'égrènent. Certaines matières se dégradent en seulement quelques années. Il est logique d'installer une membrane qui a une durée de vie aussi longue que le plancher de bois.

Cinquièmement, pour vraiment connaître l'indice acoustique final chez vous, vous devrez faire faire un test acoustique par un acousticien. La qualité des matériaux utilisés et leur mode d'installation peuvent faire varier de façon notable les indices acoustiques moyens projetés par les manufacturiers de produits insonorisants.

En conclusion, demandez sur quel type d'assemblage ont été faits les tests, est-ce que le produit dégage des COV (composé organique volatil) toxiques pour la santé, est-ce que le produit soutiendra adéquatement votre plancher, est-ce que le produit maintiendra sa qualité d'absorption phonique avec les années, avez-vous des références provenant de voisins. N'hésitez pas à téléphoner le manufacturier pour lui poser des questions et consultez son site Web. Faites votre recherche et achat auprès des spécialistes de recouvrement de plancher.

Jonathan Langlois
Ventes et développement
Finitec Canada
Membranes Thermo-Acoustiques
Acousti-Tech
418-889-9910



Gestion Immobilière SUBEC inc.

Marie-Josée Leclerc
Cell. : 514 213-2922

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

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



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

Wilson & Lafleur Ltée
Éditeur

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

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

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



Jean Caron, associé
Consultant, gestionnaire d'immeubles

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

LE CARNET DE BIENVENUE UN DOCUMENT INDISPENSABLE EN COPROPRIÉTÉ

Certains copropriétaires ne lisent pas leur déclaration de copropriété. Bien souvent, ils n'en voient pas la nécessité, ou encore ils manquent de temps et d'intérêt pour s'acquitter de ce devoir. Pourtant, les administrateurs s'évertuent à souligner l'importance d'un tel document, mais visiblement, le message ne passe pas toujours. Pour palier à cette difficulté, il existe un outil adapté aux syndicats de copropriétaires : le carnet de bienvenue, qui propose une version abrégée du règlement d'immeuble, lequel constitue l'un des volets que renferme la déclaration de copropriété. Outil de vulgarisation par excellence, ce carnet propose un contenu accessible et convivial. En quelques pages seulement, il est possible de connaître l'essentiel des règles concernant, par exemple, les animaux au sein d'un immeuble, les balises quant à l'utilisation des barbecues, les conditions à observer lors de la rénovation d'une unité, la fré-

quence de paiements des charges communes, les mesures d'évacuation en cas d'urgence et bien plus encore. Par le fait même, ce carnet réfère, au besoin, à la déclaration de copropriété.

Il contient, en outre, des articles parus dans le magazine *Bien vivre la copropriété*. Ceux-ci traitent, notamment, du fonctionnement des assemblées générales annuelles, de la déclaration de copropriété, du fonds de prévoyance et des responsabilités qui incombent aux administrateurs. Un conseil d'administration peut également personnaliser ce document, en tenant compte de ses propres réalités.

Procurez-vous cet outil indispensable, lequel pourrait contribuer à l'adoption de meilleures habitudes de vie en copropriété. Sans contredit, une collectivité de copropriétaires avisée s'avère être un précieux placement pour un conseil d'administration.

François G. Cellier
Journaliste/Rédacteur/Animateur pour condolegal.com
Tél : (514) 387-5586
Cell : (514) 581-8609

SERVICES PERSONNALISÉS OFFERTS PAR LE RGCQ

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

Pour renseignements:

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



**PROPRI
GESTION INC**
Depuis 1981

David Ménassé, M.Sc.

Directeur, Gestion des copropriétés

E-mail: davidmenasse@propri-gestion.com

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

FRANÇOIS G. CELLIER

Après un parcours professionnel de dix années au sein de médias reconnus, M. Cellier a occupé le poste de conseiller en communication au Centre hospitalier de l'Université de Montréal (CHUM), où il était également responsable des relations avec la presse. Puis, il a travaillé au Centre de recherche Fernand-Seguin (CRFS) pendant deux années. Il cumulait les mêmes fonctions dans cet établissement.

Par la suite, il a regagné le giron du journalisme et de la rédaction. Il est aujourd'hui rédacteur en chef du magazine *Bien vivre la copropriété*, travaille aussi pour d'autres magazines traitant d'habitation et de médecine, et animera, prochainement, des émissions en ligne (CondoVidéo) portant sur la copropriété.

« *La perfection existe et il ne faut jamais perdre de vue l'objectif de l'atteindre. Cet état d'esprit permet de graver les plus hauts sommets, et donne la réelle mesure du sens du devoir* », conclut M. Cellier.



**GESTION
IMMOBILIÈRE
PAQUET**

(514) 762-0476

L'Île-des-Sœurs

Courriel: paquet@gjp.qc.ca

Site web: www.gjp.qc.ca

Copropriétés / Condominiums

Services de conciergerie
et d'entretien d'immeubles /
Custodial services

Service-conseil / Consulting services



LA POINTE DU CONSEIL INC.

Richard Lapointe, Ing.
Président

Tél. & fax : 514.745.3222

Cell. : 514.297.2492

rlapointe@lapointeconseil.com

www.lapointeconseil.com

95, de Galais

Laval (Québec) H7N 2Y6

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

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

LES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT : QUI ASSUME LES COÛTS DE REMPLACEMENT?

Par Me Richard LeCouffe, avocat chez de Grandpré Joli-Cœur, s.e.n.c.r.l.

Le remplacement des parties communes à usage restreint est un sujet problématique en copropriété, lorsqu'il s'agit de déterminer qui en assume les coûts : le syndicat ou les seuls copropriétaires ayant l'usage exclusif de ces parties?

Qu'il s'agisse des fenêtres, des balcons et des terrasses, ou encore des espaces de stationnement, cette question a fait l'objet de nombreux litiges, particulièrement dans les copropriétés datant d'avant 1994.

Parties communes à usage restreint

Il s'agit des parties d'un immeuble qui appartiennent à la collectivité des copropriétaires (« parties communes »), mais dont l'usage est réservé à un ou à certains copropriétaires (« à usage restreint »)¹.

Dans la plupart des cas, ces parties d'immeuble sont clairement identifiées dans la déclaration de copropriété : fenêtres, balcons, terrasses, espaces de stationnement et cases de rangement, à titre d'exemple.

La répartition des charges communes en copropriété, pour pourvoir, notamment, à l'entretien et à l'administration des parties com-

munes, s'effectue entre les copropriétaires, en fonction de la valeur relative des fractions de chacun d'eux².

La loi précise toutefois que les dépenses liées à l'entretien et aux réparations courantes des parties communes à usage restreint, se répartissent entre les seuls copropriétaires qui en ont l'usage³.

La même règle s'applique-t-elle en cas de réparations majeures ou du remplacement des parties communes à usage restreint? La réponse est négative.

Réparations majeures et remplacement

Lorsqu'il s'agit de réparations majeures ou du remplacement des parties communes à usage restreint, on tient compte de l'obligation de conservation de l'immeuble imposée au syndicat⁴ et son corollaire : la constitution d'un fonds de prévoyance « en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes »⁵.

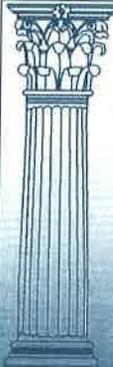
Ainsi, lorsqu'il s'agit de procéder aux réparations majeures ou au remplacement de telles parties communes à usage restreint (par exemple : une réfection des balcons ou le remplacement des fenêtres devenues vétustes), les sommes reliées à ces travaux doivent plutôt être puisées à même le fonds de prévoyance, et non être assumées par les copropriétaires bénéficiant de telles parties communes à usage restreint.

De nombreuses décisions des tribunaux ont statué en ce sens, en apportant parfois les nuances requises, selon les circonstances.

Ainsi, le remplacement des fenêtres devenues vétustes, suite à une dégradation progressive ou affectées d'un vice de construction, constitue une charge à imputer au fonds de prévoyance.⁶ Par contre, la réparation d'un bris de fenêtre, causé par le copropriétaire en détenant l'usage exclusif ou un tiers, relèverait de la notion d'entretien régulier, à la charge du copropriétaire concerné.

Le remplacement des balcons, affectés d'un vice de construction, est de la responsabilité du syndicat et pourrait être imputé au fonds de prévoyance.⁷

(Suite page 10)



INVEST GAIN LTEE Courtier Immobilier Agréé
Gestion et Investissement Immobilier

L.LÉO ZIADÉ
Président

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

Problème de chauffe-eau ?

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

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

Avantages de la location

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

Remise condo

25 \$ par chauffe-eau
à l'achat ou à la location

1 877 666-0064
(sans frais)

www.hydrosolution.com

Hydro Solution
Le spécialiste du chauffe-eau

LES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT : QUI ASSUME LES COÛTS DE REMPLACEMENT? (suite de la page 9)

Par contre, des travaux de peinture des balcons et garde-fous constituent une dépense d'entretien, et non une dépense de réparation ou de remplacement, qui sera assumée par les seuls copropriétaires disposant de telles parties communes à usage restreint.⁸

Enfin, le remplacement de toutes les serrures de portes donnant accès aux parties privatives, étant des parties communes à usage restreint, fut considéré comme une « dépense de remplacement » d'une partie commune, à être assumée par le fonds de prévoyance.⁹

Déclarations de copropriété antérieures à 1994

Plusieurs déclarations de copropriété antérieures à l'entrée en vigueur du Code civil du Québec contiennent des dispositions pré-

voyant que les copropriétaires ayant l'usage exclusif de fenêtres ou de portes ont la responsabilité de voir à leur réparation et leur remplacement, lorsque nécessaire.

Or, les tribunaux ont statué que, dans les cas de remplacement de parties communes à usage restreint, en raison d'un vice de construction ou d'une dégradation progressive, cette obligation relevait désormais du syndicat et, plus précisément, du fonds de prévoyance.¹⁰

1 Art. 1043 (2^{ème} par.) C.c.Q., qui précise que « les règles relatives aux parties communes s'appliquent à ces parties communes à usage restreint. »

2 Art. 1064 C.c.Q. : « Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble... »

3 Art. 1064 in fine C.c.Q. : « (...) les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent. »

4 Art. 1039 C.c.Q.

5 Art. 1071 C.c.Q.

6 Gavard c. Syndicat Le Blackburn, (1999) 99BE-1 (C.Q.), Mercier c. Syndicat Place de la Rivière, Phase V, (2003) 200-32-030300-023 (C.Q.), Syndicat 877-893 Outremont c. Blondot (2005) R.D.I. 455 (C.Q.), Beaudet c. Syndicat 1121-1127 Place Henri-Gauthier (2005) J.E. 2005-839 (C.Q.)

7 Dufour c. Syndicat du Domaine de l'Avenir, Phase II, (2005) R.D.I. 179 (C.Q.), Syndicat de copropriété 5601-5619 c. Drolet et al., (2006) BE-685 (C.Q.)

8 Le Rive Droite II c. Goyette et al., (2005) R.D.I. 686 (C.Q.)

9 Idem.

10 Syndicat de copropriété 5601-5619 c. Drolet et al., (2006) BE-685 (C.Q.), Hudon c. Syndicat des copropriétaires de La Pyramide, (2007) J.E. 2007-99 (C.Q.)

Problèmes de fenêtres? ne les remplacez pas, nous les reconditionnons!

LE GROUPE
FENESTRA

514-993-3333
1-800-460-6554

Nous avons une solution à tout problème de fenêtre

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

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

IMMO PLEX
Gestion de copropriété, locatif, commercial

Éric Pierre
Gestionnaire

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

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

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

Bois ou tapis?

Le dilemme des revêtements de sol et la question de l'insonorisation des condominiums

Vous rénovez et vous songez à remplacer vos tapis usés par un plancher en lames de bois franc? Connaissez-vous les normes en vigueur et leurs implications?

Saviez-vous que la Société canadienne d'hypothèques et de logement recommande un indice d'isolement contre les bruits d'impact (IIC) d'au moins 55 pour les planchers des condominiums, alors qu'un tapis vous offre probablement un IIC de 72? La différence est énorme, car l'échelle de décibels suit une courbe logarithmique. En d'autres mots, un plancher qui présente un IIC de 55 transmet les bruits avec dix fois plus d'intensité qu'un plancher dont l'indice se situe à 65!

Un faible IIC a donc de graves répercussions sur la qualité de vie dans votre espace résidentiel... et sur vos relations de voisinage. Les tribunaux mettent d'ailleurs en cause la piètre atténuation des bruits d'impact dans de nombreuses poursuites civiles, puisqu'on néglige souvent de considérer les qualités insonorisantes d'un revêtement de sol.

Il faut aussi savoir que la performance des matériaux installés peut grandement différer des résultats obtenus en laboratoire. Pour compenser une éventuelle diminution de la performance des matériaux installés, il est généralement recommandé de choisir un ensemble de construction offrant un indice IIC qui dépasse de 5 à 10 points les normes en vigueur. Une autre méthode souvent recommandée consiste à établir un assemblage précis qui sera mis à l'essai sur le site en question afin de vérifier sa conformité aux normes.

Dans cet ordre d'idées, Planchers Québécois Ltée a mis au point un sous-plancher superinsonorisant qui a fait l'objet de nombreux perfectionnements depuis près de 10 ans et qui dépasse les normes actuelles. La mise en œuvre de ce système requiert une bonne formation; l'installation est néanmoins rapide et sans difficultés particulières. Assemblé sur le site, ce sous-plancher superinsonorisant se compose d'une membrane insonorisante de 19 mm recouverte d'un contreplaqué de 16 mm. Il permet l'installation d'un plancher de bois à languettes et rainures conventionnel. Conçu de façon à ne pas entrer en contact avec les murs, ce revêtement de plancher « flottant » permet d'éviter la transmission directe des bruits d'impact.

Par cette méthode éprouvée, nous avons pratiquement éliminé la plus grande source de conflits entre voisins.

Nous vous invitons donc à venir nous rencontrer, nous pourrons vous conseiller et vous guider dans l'acquisition de votre nouveau plancher de bois franc.



Pour de plus amples informations, contactez :

Planchers Québécois Ltée
2496, chemin Chambly, Longueuil J4L 3X6
Téléphone : 450 679-9164
Télécopieur : 450 679-1777
www.planchersquebecois.com

➤ Seul Vidéotron vous en offre autant!

Chef de file en nouvelles technologies, Vidéotron est à l'avant-garde de tous vos besoins en communication et en divertissement grâce à un ensemble intégré de services hautement performants.

- **Télévision en modes numérique et analogique**
- **Accès Internet**
- **Téléphonie par câble**

Câble classique*

Avec le câble classique, les clients profitent de l'essentiel de la télé. Fiable, économique et diversifié, il offre les principales chaînes québécoises, canadiennes et américaines, incluant une panoplie de chaînes spécialisées parmi les plus populaires à un prix plus que compétitif!

illico télé numérique*

Entrez dans un univers où la technologie est à votre service. Préparez-vous à vivre des moments incomparables de divertissement. Grâce à la technologie supérieure unique au câble, à la robustesse et à la fiabilité de son réseau de fibres optiques, illico télé numérique de Vidéotron révolutionnera votre façon de regarder la télévision.



La réception 100% numérique d'illico révèle une image impeccable et un son ambiophonique Dolby DigitalTM 5.1 adaptés au cinéma maison. Ils vous transportent au cœur d'une expérience de divertissement incomparable.

Avec illico télé numérique, vous regardez ce que vous voulez quand vous le voulez. En plus, vous bénéficiez également de tous les avantages suivants:

- Vaste choix de forfaits avec plus de **300 canaux** 100% numériques
- Accès instantané à des centaines d'émissions et de films grâce à **illico sur demande**, une exclusivité de Vidéotron. **Des nouveautés chaque mois** que vous pouvez louer et regarder quand bon vous semble

- Possibilité de bâtir votre forfait sur mesure et de changer vos canaux chaque mois
- Possibilité d'**accès gratuit** au câble classique sur vos autres télé
- **Galaxie** : 45 chaînes musicales en continu
- **Guide horaire télé interactif**

Internet: flexibilité et performance assurées*

Tous les services Internet de Vidéotron offrent les mêmes avantages:

- Connexion **permanente** et instantanée
- Ligne téléphonique **libre en tout temps**
- Temps d'utilisation **illimité**
- **Soutien technique** 24 heures par jour, 7 jours par semaine
- Réseau **fiable** et performant
- L'accès au service **CourrielWeb**, qui vous permet de consulter vos courriels à partir de n'importe quel ordinateur

Nos services sont les plus rapides de leur catégorie et offrent des capacités de transfert de données incroyables:

- **Internet Intermédiaire**: téléchargement à 600 kbits/s (limites de transfert de 1 Go en aval et de 1 Go en amont)
- **Internet haute vitesse**: téléchargement à 7 Mbits (limites de transfert de 20 Go en aval et de 10 Go en amont)
- **Internet haute vitesse Extrême**: téléchargement à 10 Mbits (capacité de transfert illimitée)
- **Internet haute vitesse Extrême Plus**: téléchargement à 20 Mbits (limites de transfert de 20 Go en aval et de 10 Go en amont)

Téléphonie par câble*

En introduisant une technologie éprouvée dans son réseau avant-gardiste, Vidéotron vous offre maintenant la téléphonie telle que vous l'avez toujours connue, grâce au câble qui vous fournit déjà les services de télédistribution et d'accès Internet.

Vous ne changez rien à vos habitudes:

- Même numéro de téléphone
- Mêmes appareils téléphoniques
- Même façon de composer vos appels locaux et interurbains
- Interurbains **illimités** et **gratuits** entre les abonnés

Le trio de Vidéotron à partir de 69,95\$/mois*: on vous simplifie la vie!

À partir de seulement 69,95\$/mois*, obtenez tout ce dont vous avez besoin en télécommunication:

- **illico télé numérique**: un choix parmi plus de 300 canaux et l'accès à illico sur demande
- **Internet Intermédiaire**: le plus rapide de sa catégorie
- **Téléphonie par câble**: interurbains illimités gratuits entre abonnés

Et seul Vidéotron vous en offre autant:

- **Un seul service à la clientèle**: pour toutes vos questions, vous n'avez qu'un seul numéro à composer pour joindre notre service à la clientèle.
- **Un seul technicien pour brancher tous vos services**: lorsqu'il partira de chez vous, tous vos services fonctionneront parfaitement.
- **Une seule facture**: vous ne recevrez qu'une seule facture chaque mois pour l'ensemble de vos services.



Communiquez avec nous dès aujourd'hui pour obtenir plus de détails:

1 88-VIDÉOTRON videotron.com

* Offert là où la technologie le permet. Des conditions s'appliquent.

Le pouvoir infini du câble



VIDÉOTRON

QUEBECOR MEDIA

Assurance juridique en copropriété

Ne soyez plus pris au dépourvu en cas d'événement imprévu

- Vous avez découvert un vice de construction ou un vice caché ?
- Vous n'êtes pas satisfait des services d'un fournisseur ?
- Un copropriétaire fait des siennes et nuit à votre qualité de vie ?
- Un voisin limite votre accès ou obstrue votre vue ?
- Vous n'avez pas fait de provisions budgétaires pour avoir accès aux services d'un avocat ?

Saviez-vous que vous pouvez tout de même faire valoir vos droits, à partir de 4 \$ par mois :

- que vous vouliez poursuivre ou vous défendre
- que vous vouliez procéder par la voie judiciaire ou la médiation
- que vous avez besoin d'information, de conseils, de procédures légales cour ?

Pour retenir les services d'un avocat, sans avoir à débours de grosses sommes, le Barreau du Québec vous recommande en effet de contracter une assurance juridique. À partir de 4 \$ par mois, celle-ci peut rembourser jusqu'à 15 000 \$ par année d'honoraires d'avocats, de déboursés, d'expertises et de frais judiciaires.

Aussi simple qu'économique, l'assurance juridique est généralement offerte en complément de votre assurance habitation ou automobile. Voilà pourquoi elle est si peu dispendieuse.

En copropriété, une assurance individuelle

Il est à noter que, dans le contexte d'une copropriété, l'assurance juridique doit être prise sur une base personnelle par le copropriétaire. S'il advient un litige couvert par votre assurance juridique, celle-ci vous aidera à défrayer votre portion de la facture de l'avocat.

Il est évidemment fortement recommandé que tous les copropriétaires soient assurés.

Même si ce n'est pas le cas, cela ne modifie en rien votre couverture personnelle.

Pour le moment, aucune assurance ne couvre les syndicats de copropriété.

Vous pensez avoir déjà une assurance juridique. En êtes-vous sûr?

Vérifiez s'il s'agit d'une assistance juridique qui donne uniquement de l'information par téléphone ou s'il s'agit vraiment d'une assurance juridique qui vous permet de retenir les services de l'avocat de votre

choix pour vous informer mais aussi pour vous conseiller, entamer des procédures et vous représenter à la cour.

Plusieurs autres protections pour résoudre des problèmes de la vie courante.

Il est aussi utile de savoir que, mis à part la vie en copropriété, l'assurance juridique comporte d'autres protections couvrant plusieurs autres situations de la vie courante.

Par exemple :

- si vous vous blessez ou êtes victime d'une erreur médicale et que vous voulez poursuivre le responsable
- si vous perdez votre emploi sans raison valable
- si vous voulez faire vérifier un testament
- si vous achetez une auto volée sans le savoir
- si votre voyage de rêve a tourné au cauchemar etc.

Pour en savoir plus sur l'assurance juridique, sur les litiges courants et pour connaître les différentes compagnies d'assurances qui l'offrent :

- visitez le site www.assurancejuridique.ca (avec lien)
- ou téléphonez au 1 866 954-3529

Source : Barreau du Québec

ANNONCES CLASSÉES

Directeur administratif d'un complexe de copropriétés à l'Île des Sœurs

Nature du poste

Un important complexe de copropriété situé à l'Île des Sœurs est à la recherche d'une personne dynamique, d'expérience dans la gestion immobilière et possédant un sens élevé dans les relations interpersonnelles avec les copropriétaires et les employés. Le complexe de copropriété comporte deux tours d'habitation totalisant 340 unités, d'un centre sportif desservant les copropriétaires.

Sous l'autorité du conseil d'administration, le directeur sera le responsable de la gestion des ressources financières, matérielles et humaines de la copropriété. Le directeur sera responsable des relations avec les copropriétaires et les fournisseurs de services pour la gestion de la copropriété.

L'entrée en service est prévue à la mi-juin 2008.

Exigences demandées

Le candidat recherché possède une vaste expérience dans la gestion immobilière résidentielle dans des complexes de même envergure. Le candidat sera à l'emploi exclusif du complexe. Le candidat possède un sens de l'organisation et d'autonomie. Idéalement, son expérience et ses qualités sont soutenues par une formation académique universitaire en gestion immobilière, en architecture ou en génie mécanique. Toute combinaison adéquate d'expérience et de formation sera considérée. Le candidat choisi est bilingue.

Le salaire offert ainsi que les avantages sont généreux et concurrentiels.

Toute personne intéressée à postuler doit faire parvenir son dossier de candidature, sous pli confidentiel, au plus tard le 28 mars 2008 à :

Pierre Damico, Président du Syndicat,
300 ave. des Sommets suite 418
Île des Sœurs (Québec) H3E 2B7.

N.B. : Le genre masculin inclut le féminin

MARIE TRUDEL, avocate-attonney

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

LE FONDS DE PRÉVOYANCE DÉMYSTIFIÉ

Par Sébastien Fiset, LL.B., B.A.A. (avocat, de Grandpré Joli-Cœur, s.e.n.c.r.l.)
David Ménassé (directeur, Propri-Gestion inc.)

Il ne viendrait à l'idée de personne d'acheter un véhicule neuf, de rouler tous les jours avec et de vouloir le revendre après trois ou quatre ans, au même prix voire plus cher.

Il ne viendrait pas non plus à l'idée de quelqu'un possédant une maison unifamiliale de ne pas planifier le remplacement et les réparations majeures des composantes de celle-ci, faute de budget ou simplement pour économiser cette dépense.

Ceci en tête, nous relatons ci-dessous quelques mythes relatifs au fonds de prévoyance que nous avons recensés dans le cadre de l'exercice de notre métier respectif. Nous établissons par la suite les obligations du syndicat quant au fonds de prévoyance.

LES MYTHES

« Le fonds de prévoyance appartient aux copropriétaires ».

FAUX. Patrimoine généralement le plus important d'un syndicat de copropriétaires, le fonds de prévoyance n'appartient pas aux copropriétaires. En effet, aux termes du *Code civil du Québec*, ce fonds est la propriété exclusive du syndicatⁱ.

« Les parties communes, auxquelles est affecté le fonds de prévoyance, appartiennent au syndicat ».

FAUX. Contrairement au fonds de prévoyance, les parties des bâtiments et des terrains qui sont établies comme étant des parties communes sont la propriété de tous les copropriétairesⁱⁱ. Elles n'appartiennent donc pas au syndicat.

Pour déterminer la nature exacte des parties communes et privatives d'une copropriété, l'on se référera à l'acte constitutif, à l'état descriptif des fractions de la déclaration de copropriété ainsi qu'aux plans cadastraux de l'immeuble. En cas de silence de la déclaration de copropriété, le *Code civil du Québec* y pallie toutefois en prévoyant que certaines parties de l'immeuble seront alors présumées parties communesⁱⁱⁱ.

« Le fonds de prévoyance sert pour toutes les dépenses importantes ».

FAUX. Le fonds de prévoyance ne doit pas être utilisé pour éponger les dépenses pécuniaires importantes qui pourraient survenir.

Il ne sert pas davantage à payer des dépenses imprévues, le gérant d'immeuble ou les honoraires de professionnels (architectes, ingénieurs, notaires, avocats, etc.) engagées à d'autres fins que celles de voir aux « réparations majeures » ou aux « remplacements » des parties communes de la copropriété.

En effet, ce n'est pas l'importance objective, le caractère extraordinaire ou le coût d'une intervention sur l'immeuble qui détermine si la somme relève du fonds de prévoyance, mais la nature intrinsèque de la dépense qui se qualifie à titre de remplacement ou réparation majeure d'une « partie commune ».

« Les budgets du fonds de prévoyance doivent être approuvés par l'assemblée des copropriétaires ».

FAUX. Aux termes du *Code civil du Québec*, la collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a notamment^{iv} 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.

Selon les stipulations de certaines déclarations de copropriété, l'« approbation » de l'assemblée des copropriétaires serait requise pour déterminer les contributions au fonds de prévoyance et aux charges communes.

Or, depuis l'avènement du nouveau *Code civil du Québec* en 1994, nous sommes d'opinion que le législateur a distinctement et impérativement octroyé cette compétence au conseil d'administration du syndicat.

En effet, aux termes de la loi^v, c'est le conseil d'administration et non pas l'assemblée qui fixe, après « consultation » de l'assemblée des copropriétaires, la contribution des copropriétaires à verser au fonds de prévoyance et aux charges communes^{vi}. Une telle « consultation » n'est pas un acte décisionnel^{vii}.

En outre, le conseil d'administration est un organe décisionnel dont les membres, les administrateurs, sont clairement identifiables et dont les décisions de réunions figurent sur des procès-verbaux sur lesquels les dissidences des administrateurs doivent être inscrites^{viii}. Ceci n'est pas le cas en ce qui concerne les copropriétaires présents ou représentés en assemblée.

Les administrateurs sont personnellement imputables de la pérennité de l'immeuble. Ils ne peuvent être soumis aux volontés subjectives de copropriétaires qui, changeant de façon périodique au cours de la vie de l'immeuble, ont souvent pour priorité de minimiser leurs contributions aux charges communes et dont la responsabilité et l'intention individuelles peuvent difficilement être établies. Cela mènerait à l'impasse.

Dans la mesure où une assemblée des copropriétaires voudrait dérouter le syndicat de sa mission, il n'en tient qu'à elle d'élire des administrateurs qui engageront leur responsabilité personnelle sur cette voie.

Toutefois, en attendant une jurisprudence ferme^{ix} de la Cour, si une déclaration de copropriété prévoit formellement l'approbation de ses budgets par l'assemblée des copropriétaires, le conseil d'administration du syndicat aurait par prudence intérêt à continuer à les faire approuver.

« Le montant à cumuler par le syndicat dans le fonds de prévoyance est obligatoirement de 5 % du budget annuel ».

FAUX. C'est un autre mythe souvent entendu dans les couloirs raisonnants des copropriétés. Il est faux de croire qu'à priori, un syndicat de copropriété peut se contenter d'accumuler 5% des contributions annuelles au fonds de prévoyance pour remplir son obligation légale.

Ce pourcentage est en effet un minimum. Dépendant du type d'immeuble et des réparations majeures et des remplacements des parties communes à prévoir, la contribution au fonds de prévoyance pourrait théoriquement être même plus importante que la contribution des copropriétaires aux charges communes charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble.

LES OBLIGATIONS DU SYNDICAT

Dès sa création, le syndicat a en effet le devoir^x d'établir et de cumuler, en une progression proportionnelle à l'usure des composantes des parties communes de la copropriété, un fonds de prévoyance affecté uniquement aux réparations majeures et au coût de remplacement des parties communes. Les sommes de ce fonds de prévoyance doivent être liquides et disponibles à court terme.

Dans l'établissement de la contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance, le *Code civil de Québec* prévoit qu'il peut être

tenu compte des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint. Cette dernière option s'avère par contre très périlleuse en raison de la difficulté même de son établissement.

En raison de ce qui précède, la constitution d'un fonds de prévoyance ne devrait pas non plus être laissée à la détermination d'un administrateur profane ou à tâtons. Comme chacune des composantes des parties communes de la copropriété possède sa propre durée de vie utile, aux termes de laquelle elle ne sera plus fonctionnelle et devra être remplacée, la détermination d'un fonds de prévoyance devrait au contraire être confiée à l'intervention conjointe d'experts émanant tant du domaine de la construction que du domaine de la gestion. Il serait également judicieux pour le syndicat de maintenir dans le registre de sa copropriété un *carnet d'entretien* , préparé par de tels experts, évaluant l'ensemble des durées de vie intrinsèques de chacune des dites composantes des parties communes.

La constitution d'un fonds de prévoyance n'est pas anecdotique. Elle ne doit pas non plus être subordonnée aux caprices ou aux priorités subjectives ni être freinée par des considérations budgétaires du syndicat et/ou des copropriétaires. L'administrateur qui agit autrement prête le flanc à des poursuites personnelles pour ne pas avoir agi de façon prudente et diligente dans l'accomplissement de ses fonctions.

Telle la fable de la cigale et la fourmi, en matière de copropriété divisée, il n'est pas loisible de chanter durant tout l'été sans se soucier des obligations relatives au fonds de prévoyance. Car, la bise venue, il faudra payer, avec intérêts... S'il n'est pas trop tard.

- i Article 1071 du *Code civil du Québec*.
- ii Article 1043 du *Code civil du Québec*.
- iii Aux termes de l'article 1044 du *Code civil du Québec*, sont présumées parties communes le sol, les cours, balcons, parcs et jardins, les voies d'accès, les escaliers et ascenseurs, les passages et corridors, les locaux des services communs, de stationnement et d'entreposage, les caves, le gros œuvre des bâtiments, les équipements et les appareils communs, tels les systèmes centraux de chauffage et de climatisation et les canalisations, y compris celles qui traversent les parties privatives.
- iv Voir notamment les articles 321, 322, 335, 337, 1039 et 1077 du *Code civil du Québec*.
- v Article 1072 du *Code civil du Québec*.
- vi *Marsalais c. 906 Saint-Louis (Syndicat de la copropriété)*, C.S. Terrebonne, 700-17-003241-063, j. Benoît Emery (requête en irrecevabilité accueillie).
- vii Voir notamment : *Syndicat de la copropriété 4478 Laval c. Hurtubise*, B.E. 2002-545(C.Q.), Gagnon, C., *La copropriété divisée*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais Inc., 2007, pages 367 à 369, R. Comtois, *Le droit de la copropriété selon le Code civil du Québec*, (1994) 96 R. du N., pp. 446-447.
- viii Article 337 du *Code civil du Québec*.
- ix Article 985 du *Code de procédure civile*.
- x Articles 1071 et 1072 du *Code civil du Québec*.

MEMBRES CORPORATIFS

Acoustique de planchers :

- Acousti-Tech
Monsieur Jonathan Langlois 418 889-9910

Arboristerie :

- Arbo Conseil
Monsieur Claude Carpentier 450 430-1495

Arpenteur géomètre :

- Cusson Létourneau
Monsieur Alexandre Cusson 450 974-3338

Ascenseurs :

- Koné Québec Inc.
Monsieur Serge Moore 514 735-5888

Architecte et inspecteur en bâtiment :

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

Assurances :

- Dale Parizeau 1 877 807-3756
- Le Groupe Lyras 1 877 259-7999

Assurance Juridique :

- Barreau du Québec 1 866 954-3529

Avocats :

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

Carnet d'entretien :

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

Chauffe-Eau :

- Hydro Solution 1 877 666-0064

Communications :

- Communications François Cellier
François Cellier 514 387-5586

Éditeur :

- Wilson Lafleur
Monsieur Claude Wilson 514 875-6326

Entrepreneur Général :

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

Entretien et nettoyage de tapis :

- Guilbault Chemdry
Monsieur Éric Guilbault 514 284-6005

Entretien Général d'Immeubles :

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

Évaluateurs :

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

Experts Conseil – Enveloppe du bâtiment :

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

Fenêtres :

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

Gestion Immobilière :

- Gestion Laucandrique
Monsieur Jean Caron 450 677-0007

Gestion Immobilière Paquet

- Madame Éliane Chevrier 514 762-0476

Immoplex

- Monsieur Éric Pierre 450-619-6174

Propri-Gestion Inc.

- Monsieur David Ménassé 450 625-2210

Gesta Conseil

- Madame Hélène Woods 514 616-6226

Gestactif

- Monsieur Vincent Gaudreau 514 588-8911

Gestion Immobilière Subec

- Madame Marie-Josée Leclerc 450 667-4050

Invest Gain

- Monsieur Léo Ziadé 450 926-9966

Valoripro

- Monsieur Louis d'Auteuil 514 937-7117

Livres :

- Wilson Lafleur
Monsieur Claude Wilson 514 875-6326

Nettoyage de conduits de ventilation :

- Conduit Net
Monsieur Éric Guilbault 514 284-7680

Nettoyage de conduits de sècheuse :

- Dry Sec
Monsieur Claude Couture 514 337-5111

Planchers insonorisés pour condos :

- Planchers Québécois
Monsieur Jean Gruslin 450 679-9164

Produits d'entretien de piscines intérieures et extérieures :

- DMC H₂O Inc.
Monsieur Aldeï Gagnon 450 669-4430

Professionnels en bâtiment :

- Amec
Monsieur Thierry Ségard 450 973-1690 # 229

La Pointe du Conseil

- Monsieur Richard Lapointe 514 297-2492

Service de conciergerie :

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

Solutions logicielles :

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

Systèmes de sécurité :

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

Tapis :

- Guilbault ChemDry
Monsieur Éric Guilbault 514 284-6005

Téléphonie et câble distribution :

- Vidéotron 1 888 VIDÉOTRON

CUSSON  **LÉTOURNEAU**

Arpenteurs - Géomètres

*Un service professionnel
qui respecte vos besoins*

- Rive-Nord
- Laval
- Grand Montréal

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

Services offerts:

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

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

Téléphone: 450-974-3338
514-845-3745
Télécopieur: 450-974-2026
Courriel: clag@ballnet.ca



**PAPINEAU
ASSOCIÉS**

avocats
lawyers

bureau@papineauavocats.ca

Tél. : 514.284.3058

204, rue Notre-Dame Ouest
bureau 401
Montréal (Québec)
H2Y 1T3

**Acousti
TECH**
MEMBRANE

Jonathan Langlois

Développement des affaires
Business development

jlangois@finitec-inc.com

Membrane insonorisante pour planchers

150, Léon-Vachon
St-Lambert-de-Lauzon, QC
Canada G0S 2W0

Tel. : (418) 889-9910
Sans frais/Toll free : 1-888-838-4449
Fax : (418) 889-9915

www.finitec-inc.com

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



**Spécialiste
en conduits
de sècheuse**

(514) 337-5111

www.nettoyagedrysec.net



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

Georges Fallah

Architecte & Inspecteur en Bâtiment

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



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

Serge Moore
Gérant du service SEB

KONÉ Québec Inc.
Succursale Montréal Périphérie
1611, boul. Crémazie Est
Bureau 170
Montréal, Québec H2M 2P2
Tél.: (514) 735-5388 poste 17
Service: (514) 735-5353
Fax: (514) 735-1640
serge.moore@kone.com
License RBO: 2975-6194-67
www.kone.com

KONÉ