

10<sup>e</sup> ANNIVERSAIRE

## DOSSIER ASSURANCE

- LA COUVERTURE IDÉALE
- UN COLLOQUE SUR L'ASSURANCE  
LE 18 AVRIL 2009

DES ASCENSEURS MALMENÉS

+

CRÉDIT D'IMPÔT À LA  
RÉNOVATION DOMICILIAIRE  
MODE D'EMPLOI

## SOMMAIRE

- 03 BILLET  
[Les 40 ans de la copropriété](#)
- 04 EN BREF
- 06 DALLES DE GARAGE  
[Les copropriétés sous surveillance ?](#)
- 08 MIEUX VAUT PRÉVENIR  
[Des ascenseurs malmenés](#)
- 10 ANNIVERSAIRES
- 12 TRAVAUX DE RÉFECTION DES PARTIES COMMUNES  
[Une décision qui fera jurisprudence](#)
- 14 EN CAS DE SINISTRE  
[Quel est votre type de couverture ?](#)
- 15 L'AN DIX DU RGCQ-PROVINCIAL  
[Un organisme solidement enraciné](#)
- 16 JOURNÉE D'INFORMATION RGCQ-OUTAOUAIS  
[Tout le monde en parle](#)
- 17 RGCQ-QUÉBEC  
[Structuré et efficace](#)
- 18 COLLOQUE DU RGCQ - 18 AVRIL 2009  
[Comment devenir un expert en assurance](#)
- 20 CRÉDIT D'IMPÔT À LA RÉNOVATION DOMICILIAIRE  
[Guide de l'utilisateur](#)
- 23 ARBORICULTURE  
[L'élagage : une technique savante !](#)



## AUTRE IMPORTANT FORUM SUR LA COPROPRIÉTÉ

L'édition 2008 du Salon de l'immobilier et de la copropriété a été le théâtre, en levée de rideau, d'un important forum franco-québécois sur la gestion de copropriétés. Le panel était formé de deux Français et d'autant de Québécois, qui sont venus exposer leur vision de la gestion au sein ce mode d'habitation. L'audience a pu constater certaines similitudes entre nos pratiques et celles de nos amis français, ainsi que des différences notables.

Cette année encore, le Salon proposera un forum mettant en scène des gestionnaires français, belges, québécois et ontariens. Il est en outre question d'inviter des spécialistes américains issus de la Californie et de la Floride. D'ailleurs, le livre intitulé *Le fonds de prévoyance, gage de réussite en copropriété*, aborde justement la question du fonds de prévoyance dans ces deux états, ainsi que dans quelques autres. Rappelons que le Salon de l'immobilier et de la copropriété a lieu, chaque année, au Palais des congrès de Montréal.

*Le fonds de prévoyance, gage de réussite en copropriété*, a été écrit par Yves Joli-Cœur, avocat en droit de la copropriété. Il est disponible aux éditions Wilson & Lafleur. ■

[WWW.SALONIMMOBILIERCOPROPRIETE.CA](http://WWW.SALONIMMOBILIERCOPROPRIETE.CA)

### L'ÉQUIPE MULTIDISCIPLINAIRE EN DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ



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

2000, avenue McGill College, bureau 1600  
Montréal (Québec) H3A 3H3  
Tél. 514-287-9535  
Télééc. 514-499-0469  
[www.djclegal.com](http://www.djclegal.com)

**condo**  
**legal.com**  
Tout sur la copropriété



### 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.

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.

Rédacteur en chef : François G. Cellier  
Directrice service aux membres du RGCQ : Diane Ménard  
Direction artistique : Marie-Josée Morin, Bernard Lamy Design graphique inc.

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

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada.



## HYMNE À LA COPROPRIÉTÉ

**FRANÇOIS G. CELLIER**  
RÉDACTEUR EN CHEF

[WWW.RGCQ.ORG](http://WWW.RGCQ.ORG)

La copropriété québécoise célèbre son 40<sup>e</sup> anniversaire cette année. En donnant officiellement vie à cette formule d'habitation en 1969, le législateur a engendré une formidable éclosion dans l'industrie de la construction résidentielle. Non seulement la copropriété n'a-t-elle cessé de s'affirmer dans le paysage immobilier québécois, mais elle a été synonyme, pour bien des gens, de l'affranchissement d'un statut de locataire cultivé depuis des générations.

Cette libération est le fruit d'une effervescence sans pareille, laquelle s'est amorcée au début des années 1960, à l'époque de la désormais célèbre « révolution tranquille » initiée par Jean Lesage. Son slogan *maître chez nous* a donné des ailes à un peuple subordonné, contribuant ainsi au rapatriement d'une dignité dont on ne trouvait plus la trace. À n'en point douter, l'apparition de la copropriété au Québec s'inscrit dans un développement social sans précédent.

Mais une fois la fierté retrouvée, il faut en maintenir sa raison d'être et lui assurer une pérennité. Cela passe par la préservation d'un important héritage patrimonial, lequel pourra ainsi être transmis à nos successeurs. Dans le domaine de la copropriété, plusieurs experts le répètent depuis longtemps déjà : le parc immobilier vieillit, et bon nombre d'immeubles ont besoin d'être remis à niveau. D'ici les prochaines années, donc, le plus grand défi de cette formule d'habitation consistera à en assurer le développement ordonné, question de maintenir la viabilité économique de nos villes. Nous vous épargnerons les scénarios catastrophes découlant de négligences en terme d'entretien de bâtiments, car mieux vaut tabler sur les solutions envisageables afin d'éviter un certain chaos social. L'un des moyens pour s'en sortir, si modeste soit-il, consiste à se prévaloir du crédit d'impôt fédéral à la rénovation domiciliaire. Cette mesure fiscale inclut les parties communes et privatives d'une copropriété. Elle peut être combinée à un crédit semblable consenti par Québec, qui ne couvre, toutefois, que les parties privatives. Il en sera d'ailleurs question dans le présent numéro.

Nous reviendrons également sur la question des stationnements souterrains, en marge de l'effondrement d'une dalle de garage survenu dans un immeuble de l'Arrondissement Saint-Laurent, en novembre 2008, qui a coûté la vie à une personne. En outre, les administrateurs pourront faire le plein d'information en matière d'assurance, spécialement en ce qui a trait à l'importance de se doter d'un produit adéquat. Par ailleurs, nous soulignerons trois autres anniversaires, soit les cinq ans du Salon de l'immobilier et de la copropriété, les dix ans du RGCQ et le centenaire de la maison d'édition Wilson & Lafleur. Je profite également de cette chronique pour annoncer le quinzième anniversaire de la réforme du Code civil du Québec (1994), laquelle a permis des modifications au mode de la copropriété, conférant ainsi aux collectivités de copropriétaires un statut légal plus précis.

D'ici notre prochain rendez-vous, le contenu de ce Condoliation devrait, nous l'espérons, inspirer votre sens critique, avisé et intelligent, et alimenter certaines de vos réflexions en connaissance de cause.

Bonne lecture!



Salon de  
l'immobilier et  
de la copropriété

## VÉRITABLE PHÉNOMÈNE SUR LE WEB

Depuis la mise en ligne du site Web condo-video.com, il y a un an, le nombre d'inscriptions de membres sur condolegal.com a décuplé. En fait, ce site a franchi le cap des 12 000 membres. Consacré à la présentation de capsules portant sur divers sujets liés à la copropriété, Condo-Vidéo représente un outil de premier plan en terme d'information vulgarisée.



## LE MODE D'EMPLOI DU COPROPRIÉTAIRE

Véritable guide de l'utilisateur en copropriété, le carnet de bienvenue permet à une copropriété d'éviter moult conflits. Les discordes entre copropriétaires surviennent, bien souvent, en raison d'une méconnaissance du règlement d'immeuble. En fait, pratiquement personne ne lit entièrement ce document. Afin de pallier cette lacune, le carnet de bienvenue résume, dans un langage simple, les principaux règlements en vigueur au sein d'une copropriété. À titre d'exemple, un copropriétaire a-t-il le droit d'avoir des animaux? Quelles sont les conditions d'installation de revêtements de sols durs dans son unité privative? Peut-il installer une antenne parabolique ou un barbecue sur un balcon? Rappelons que cet outil indispensable est disponible à un prix plus que raisonnable.

Pour de plus amples informations à propos du carnet de bienvenue, il suffit de consulter le site Condo-Vidéo ([www.condo-video.com](http://www.condo-video.com)) et de visionner le document intitulée *Carnet de bienvenue : le mode d'emploi du copropriétaire*, qui se trouve dans la catégorie Services. Il est également possible d'en savoir plus en téléphonant aux numéros ci-dessous :

Tél : (514) 387-5586 Cell : (514) 581-8609

## COMMENT NAVIGUER SUR CONDO-VIDÉO

Rendez-vous sur le site Web Condolegal, puis cliquez sur la photo qui se trouve à la droite de la page d'accueil. Celle-ci vous conduira sur [condo-video.com](http://condo-video.com). Une fois parvenu sur ce site, vous verrez dans le coin supérieur gauche un carré de couleur jaune. Il comprend les onglets Dossiers, Activités et événements, Services et Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec. Chacune de ces quatre sections héberge des clips. Une fois votre onglet sélectionné, cliquez sur l'un des icônes situés à droite de la page. Vous pouvez également les ouvrir dans le rectangle situé sous l'écran intitulé choix de la vidéo à visionner. En cliquant sur la flèche située à l'extrême droite de ce rectangle, il sera alors possible d'afficher tous les titres. Placez ensuite votre curseur sur le titre de votre choix et cliquez dessus.

Voici les titres des vidéos actuellement disponibles en ligne :

- Condolegal : le droit de la copropriété vulgarisé
- Une révolution sur le Web
- Fonds de prévoyance : le bas de laine d'une copropriété
- L'enfer du bruit en copropriété
- Guide d'achat d'un appartement
- Carnet d'entretien et de gestion d'actifs
- Éviter les conflits entre copropriétaires
- Votre immeuble est-il bien assuré?
- Copropriétés en difficulté
- Salon de l'immobilier et de la copropriété : un incontournable
- L'événement de l'année à Montréal
- Pour tout savoir sur la copropriété
- Protégez votre titre
- L'assurance juridique : prévoyez l'imprévisible
- Le gestionnaire d'immeubles : un conseiller hors pair
- Carnet de bienvenue : le mode d'emploi du copropriétaire
- Assurer l'avenir de la copropriété
- Bonne gouvernance et saine gestion
- Le RGCQ à votre service

Pour visionner l'ensemble des documents, il suffit de s'inscrire gratuitement à : [www.condolegal.com](http://www.condolegal.com)



## BONIFICATION DU RAP

Les futurs acheteurs d'une première propriété peuvent maintenant emprunter la somme maximale de 25 000 dollars dans leur Régime enregistré d'épargne retraite (RÉER). Ce type de retrait, dont le maximum permis était établi à 20 000 dollars auparavant, s'inscrit dans le cadre du Régime d'accession à la propriété (RAP). D'abord initiée par Ottawa lors de la présentation de son dernier budget, le 27 janvier, cette bonification sera également entérinée par Québec. Il était nécessaire d'harmoniser les retraits permis auprès des deux paliers de gouvernement, afin d'éliminer toute « source de questionnement ou d'incertitude pour les particuliers et les institutions financières », indique un document en ligne disponible sur le site Web du ministère des Finances du Québec.

[www.finances.gouv.qc.ca/documents/bulletins/fr/BULFR\\_2009-2-f-b.pdf](http://www.finances.gouv.qc.ca/documents/bulletins/fr/BULFR_2009-2-f-b.pdf)

NOS MEMBRES CORPORATIFS



**Denis Laframboise**  
Corporate music consultant  
514.951.1287 • denis@studioexp.ca

[www.studioexp.ca](http://www.studioexp.ca)  
Professionals in sound  
and musical design



**Éric Pierre** | Gestionnaire

Téléphone : 450-619-6174  
Télécopieur : 450-619-7695  
Courriel : epierre@immo-plex.com

8230 Boul. Tashereau, Brossard Qc J4X 2V7, B.P. 50511



RBQ: 8325-9960-48

**RÉPARATIONS | RÉNOVATIONS**

<b>intérieur</b> cuisine salle de bain peinture placoplâtre	<b>extérieur</b> trottoir escaliers balcons clôture
---	---

107 - 1855 du Havre, Montréal H2K 2X4  
tél. : 514 524 2020 | fax : 514 524 7052  
[www.degimi.ca](http://www.degimi.ca) | [immobilier@degimi.ca](mailto:immobilier@degimi.ca)



**Dominique Poulin**  
Directeur de compte

**T** 514 588.8911    **F** 514 846.4095  
**C** 819 269.2988

[dpoulin@gestactif.com](mailto:dpoulin@gestactif.com) // [www.gestactif.com](http://www.gestactif.com)



**Louis d'Auteuil, ing.**  
Président

2360, rue Notre-Dame Ouest  
Bureau 201  
Montréal (Québec) H3J 1N4  
Tél. : (514) 937-7117 ext 225  
Télec. : (514) 937-7127  
[Ldauteuil@valoripro.com](mailto:Ldauteuil@valoripro.com)

[www.valoripro.com](http://www.valoripro.com)

**Eric Lapierre**  
Président

1035, boul. Chomedey, bureau 11  
Laval Qc, H7V 3R9  
**T** : 514.792.1999  
**F** : 450.978.9427  
**E** : [eric.lapierre@gestionsej.com](mailto:eric.lapierre@gestionsej.com)

Gestion Immobilière



[www.gestionsej.com](http://www.gestionsej.com)



EXPERTS CONSEILS - CONSULTANTS

<b>Joseph Borsellino, ing.</b> Associé <a href="mailto:j.borsellino@patenaude-trempe.com">j.borsellino@patenaude-trempe.com</a>	<b>Patenaude-Trempe Inc.</b> Siège social / Head office 1471, boul. Lionel-Boulet, suite 30 Varenes (Québec) J3X 1P7 Tél : 450-652-2235, poste 226 Fax : 450-652-6801
---	--

[www.patenaude-trempe.com](http://www.patenaude-trempe.com)



**Claude Carpentier**  
Arboriculteur - conseil  
B.Sc.Ed - Cert.Hort.Gest.Espaces verts  
A.E.C. Foresterie Urbaine

3850, rue Téléphore, Terrebonne J6Y 1C2 Bur. : (450) 430-1495  
Cell. : (450) 602-1219 Téléc. : (450) 430-9638  
[arboconseil@videotron.ca](mailto:arboconseil@videotron.ca)



DALLES DE GARAGE

# COPROPRIÉTÉS : ATTENTION

L'effondrement d'une dalle de garage qui a fait un mort dans un immeuble de l'Arrondissement Saint-Laurent, en novembre 2008, a obligé la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) à réagir promptement. Dorénavant, tout locataire ou copropriétaire peut, s'il le désire, signaler les anomalies structurales potentielles d'un bâtiment. Pour ce faire, les personnes doivent téléphoner à la RBQ, qui a mis à la disposition du public une ligne téléphonique dédiée à cette fin. Certains syndicats de copropriétaires pourraient donc, éventuellement, être confrontés à des factures salées.

« Nous avons élaboré un petit questionnaire à l'attention des appelants », d'indiquer Christine Grant, porte-parole à la RBQ. Ce document demande, par exemple, s'il y a effritement, apparition de fissures et signes d'affaissement sur les dalles observées. Après avoir colligé les réponses, la RBQ décide s'il y a lieu d'investiguer ou non. Il faut prendre au sérieux cette nouvelle mesure, car au moment d'écrire ces lignes, quelque 300 locataires avaient logé des appels. Cela a entraîné l'évacuation complète ou partielle de sept garages. Pour pouvoir les rouvrir, leurs propriétaires doivent fournir une attestation de sécurité des lieux.

## MIEUX VAUT Y VOIR

Le parc immobilier de la copropriété québécoise vieillit. Dans bien des cas, plusieurs éléments structuraux d'immeubles devront être réparés ou remplacés. Au cours des prochaines années, les dalles de garages seront entre autres à surveiller, en raison, notamment, d'un mauvais entretien des membranes d'étanchéité. Rappelons qu'en cas de détérioration d'une structure de stationnement, il faut agir rapidement et poser les bons gestes. « S'il y a écoulement ou chute de débris en provenance de dalles supérieures,

Il importe de vérifier régulièrement la membrane d'étanchéité recouvrant une dalle de garage. Une membrane adéquate contribue à préserver le béton et l'acier d'armature en bon état. Rappelons que l'inspection approfondie d'un stationnement devrait être faite par un professionnel en bâtiment, par exemple, un ingénieur ou un architecte.

le point de non retour en terme de dégradation peut déjà avoir été atteint. À ce stade, la contamination au chlorure a généralement fait son œuvre », de dire Paul Croteau, ingénieur en structure et l'un des membres de l'équipe technique de la Commission Johnson, laquelle était chargée d'enquêter sur les causes de l'effondrement du viaduc de la Concorde. En cas de détérioration avancée, le seul remède efficace consiste à réparer les zones endommagées, voire refaire entièrement les dalles en cause.

Bien qu'elles ne soient pas exposées aux mêmes intempéries, les dalles de terrasses sont également à surveiller. Camouflées la plupart du temps sous des aménagements paysagers et des stationnements extérieurs, elles se font bien souvent oublier. Pourtant, leurs membranes d'étanchéité sont également soumises à l'épreuve du temps. Raison : l'effet de percolation de l'eau et du sel qui origine de la surface.

En somme, les dalles de garage représentent un élément structural majeur au sein d'un bâtiment. Il importe d'en assurer l'entretien et la conservation, car il en va de la bonne santé de notre patrimoine immobilier en copropriété. ■

NOS MEMBRES CORPORATIFS



1077, rue St-Mathieu, bur. 210  
Montréal (Québec)  
H3H 2S4

Évaluateurs conseils

Luc Delorme, B.A.A., É.A.  
Évaluateur immobilier, associé

(514) 931-8899, poste 23  
(514) 931-4699

luc.delorme@eximmO.ca



**Thierry Ségard**

Directeur du Québec  
Sciences du bâtiment

Étude de fonds de prévoyance  
Rapport d'état d'immeuble  
Conformité aux codes  
Réception des parties communes  
Ingénierie du bâtiment

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

Tél. (450) 973-1690, poste 229  
Cell. (514) 245-9002  
Télé. (450) 973-7758  
thierry.segard@amec.com

www.amec.com

1-866-943-AMEC



Gestion Immobilière SUBEC inc.

Marie-Josée Leclerc  
Cell. : 514-213-2922

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

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



**CPAI**

EXPERTS-CONSEILS ASCENSEURS & ESCALIERS MÉCANIQUES

10, rue d'Asbestos, Blainville, Qc, J7B 1W5

**Claude Prévost & Associés Inc.**

Claude Prévost  
Associé principal

Tél: 450.939.1360

Fax: 450.939.3522

Cel: 514.743.3335

claudio.prevost@cpai.ca



VENTE • SERVICE • RÉPARATION

**Nicolas Moore**

8050 Est, rue Jarry, Montréal, Qc H1J 1H5  
Tél.: 514-352-9450 • Fax: 514-352-0701  
www.overheaddoormtl.com

**David Ménassé**

Directeur général  
davidmenasse@propri-gestion.com



GESTION DE COPROPRIÉTÉS

321, boulevard Curé-Labelle  
Laval, Québec H7L 2Z9

Téléphone : 450-625-2210  
514-843-8481

Télécopieur : 450-625-2781

info@propri-gestion.com  
www.propri-gestion.com



**LA POINTE DU CONSEIL INC.**

**Richard Lapointe, Ing.**  
Président

Tél. & fax : 514.745.3222  
Cell. : 514.297.2492  
rlapointe@lapointeconseil.com  
www.lapointeconseil.com  
95, de Galais  
Laval (Québec) H7N 2Y6

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

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



**Serge Meloche**

Courtier en assurance de dommages

225, Promenade du Centropolis  
bureau 220  
Laval (Québec) H7T 0B3

T 514.516.3386  
T 1.800.561.6560  
F 450.781.4851



www.assuremoncondo.com  
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

serge.meloche@invessa.com



MIEUX VAUT PRÉVENIR

# PRENEZ SOIN DE VOS ASCENSEURS

Équipements coûteux et sophistiqués dont la conservation est impérative, les ascenseurs figurent parmi les éléments vitaux des parties communes. Il est donc primordial d'en prendre un soin jaloux. L'entretien sans faille de ces appareils assurera, sans contredit, le prolongement de leur durée de vie utile.

Comme une voiture, un ascenseur doit demeurer en parfait état de marche. Pour qu'il en soit ainsi, l'entretien devrait commencer dès sa première année de mise en service. Une inspection régulière et appropriée permettra de procéder à certains ajustements, et d'identifier de potentiels dysfonctionnements. À la condition de faire appel à une compagnie fiable et compétente.

Un ascenseur coûte extrêmement cher à remplacer (environ 200 000 dollars). Bien souvent, les administrateurs de copropriétés le réalisent très tard, soit lors des premiers signes de défaillance majeurs. À ce stade, plusieurs autres problèmes non apparents se sont développés, et les coûts de réparation en laisseront plusieurs pantois. À titre d'exemple, des portes grinçantes n'éveillent que rarement les soupçons. Il s'agit pourtant de l'avertissement d'un problème mécanique lié aux roulettes, lesquelles permettent l'ouverture et la fermeture sans anicroche des dites portes. Ces pièces doivent être remplacées à intervalles réguliers. Par ailleurs, les brosses de génératrices et de moteurs, qui figurent parmi les principaux éléments d'un ascenseur, sont souvent défectueuses. Corriger cette lacune implique nécessairement leur remplacement à la date d'échéance prévue par le fabricant.

## UNE SUPERVISION REQUISE

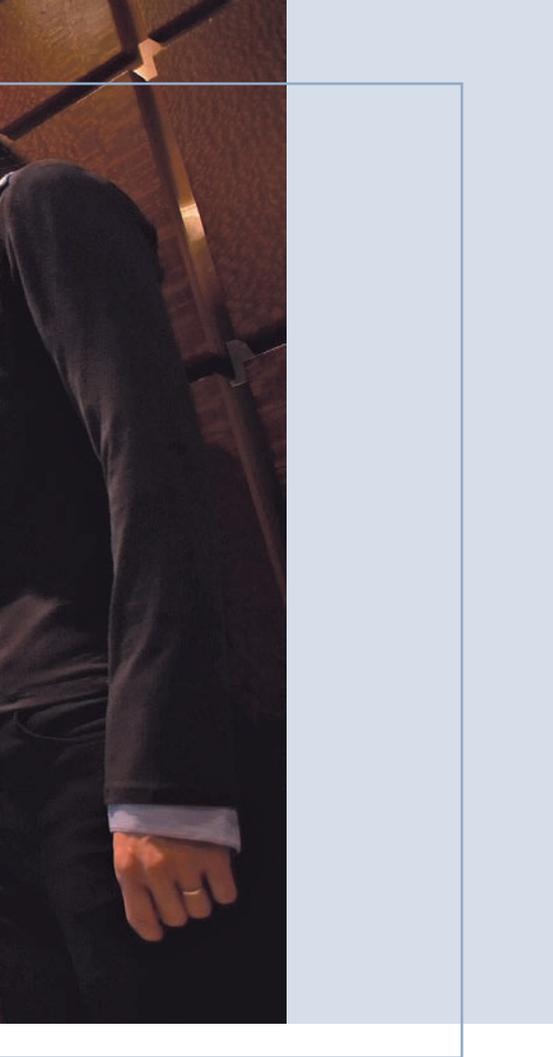
La vérification du travail d'un mécanicien est essentielle après un certain temps. Pour ce faire, les administrateurs d'une copropriété peuvent requérir les services d'un expert-conseil en transport

vertical. Après une inspection minutieuse des appareils, ce spécialiste produira un rapport détaillé de leur état. Si des déficiences en terme d'entretien et de réparations sont décelées, la compagnie d'ascenseurs concernée sera tenue de régulariser la situation, selon le contrat de services en vigueur. Généralement, ces compagnies contractent des baux de services s'échelonnant sur de longues périodes. Un syndicat de copropriété doit donc signer un contrat équitable pour lui-même. Cela lui permettra de bien servir ses intérêts.

Pendant ses dix premières années de vie utile, un ascenseur qui n'a pas été inspecté selon les normes pourrait perdre quelque 35% de sa valeur, voire plus. En pareil cas, cela oblige, bien souvent, une modernisation précoce des appareils en cause. Certaines copropriétés pourraient ne pas s'en remettre, car de tels travaux nécessitent de substantiels appels de charge (dans le cas où le fonds de prévoyance d'une copropriété est insuffisant, ou quasi inexistant). Afin d'éviter des inconvénients de ce genre, les administrateurs ont intérêt à se doter d'un carnet d'entretien et de gestion d'actifs, qui prévoit notamment l'entretien ponctuel et la réparation des ascenseurs, ainsi qu'une portion du fonds de prévoyance allouée à ces fins.

## LA SÉCURITÉ : UNE PRIORITÉ

Aucun accident majeur causé par des ascenseurs n'a encore été répertorié au Québec, mais l'Ontario ne peut en dire autant. À Toronto, l'ascenseur d'un immeuble mu par un système hydraulique a connu des ratés il y a quelque temps. Six personnes s'y trouvaient quand la cage a fait une chute de cinq étages. Plusieurs des occupants ont été grièvement blessés. Les raisons d'un tel drame étaient imputables à des carences en matière d'entretien.



Le volet sécurité des usagers d'un ascenseur représente un autre aspect crucial. Il faut entre autres s'assurer du bon nivellement de la cabine à chaque palier. Les ascenseurs mal alignés aux étages peuvent faire trébucher leurs usagers, et ainsi causer des blessures. Le bon fonctionnement des détecteurs de portes est également important. Leur rôle est de stopper leur fermeture si quelqu'un y fait obstruction. Par ailleurs, le bouton d'alarme placé à l'intérieur de la cabine doit être en bon état de marche, tout autant que le téléphone servant à appeler à l'aide en cas de besoin. Rappelons qu'au chapitre de la sécurité, environ 30% des ascenseurs en copropriété ne sont pas conformes au Code canadien des ascenseurs.

### MISE EN GARDE

Requérir les services d'une compagnie d'ascenseurs requiert de procéder à des appels d'offres, question de dénicher le fournisseur de services adéquat. Il en va non seulement de la valeur des unités d'une copropriété, mais aussi de la responsabilité des administrateurs, dont la tâche consiste à gérer efficacement l'immeuble dont ils ont la responsabilité. Il s'agit d'un lourd devoir qui, s'il est bien assumé, contribuera fortement à protéger le précieux investissement d'une collectivité de copropriétaires.

Les propos contenus dans ce texte ont été exprimés par Claude Prévost, expert-conseil en transport vertical et associé principal chez Claude Prévost et associés Inc.  
Bur : (450) 939-1360  
Cell : (514) 743-3335  
claude.prevost@cpai.ca

## À SURVEILLER

Les câbles de traction et de gouverneurs doivent être vérifiés une fois l'an. Quant aux amortisseurs, ils requièrent une révision tous les cinq ans. Neuf copropriétés sur dix ne détiennent pas d'attestations du bon fonctionnement de ces pièces. Pourtant, le Code canadien des ascenseurs et monte-charges B44 impose notamment cette norme minimale.

Lorsqu'un ascenseur émet un bruit suspect, il faut y prêter une oreille attentive. À l'instar d'un véhicule, cet avertissement sonore indique l'apparition d'une défectuosité mécanique à venir ou existante.

Les administrateurs d'une copropriété doivent s'assurer après la signature d'un contrat de services avec une compagnie d'ascenseurs, que les travaux d'entretien et de réparation soient bien exécutés. Ils devraient également garder en mémoire la durée dudit contrat, question de pouvoir y mettre fin à son terme, dans le cas où une compagnie ne satisfait pas aux exigences d'un syndicat de copropriétaires.



**Frédérique Bégin**  
Président



**Desjardins**  
systèmes de sécurité

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

protection incendie  
intercommunication  
contrôle d'accès

ENTERPHONE ENTERCHEK  
bitronvideo NOTIFIER

## ANNIVERSAIRES

### SALON DE L'IMMOBILIER ET DE LA COPROPRIÉTÉ

## DÉJÀ 5 ANS



Événement annuel d'envergure au Québec, le Salon de l'immobilier et de la copropriété célèbre, cette année, son cinquième anniversaire de naissance.

Ce salon fait la preuve de sa pertinence en raison d'un achalandage accru. Et pour cause, puisque les opportunités d'affaires à saisir sont nombreuses, sans compter l'occasion de tâter un marché en pleine effervescence. À une époque où le secteur de l'immobilier constitue l'un des moteurs de l'économie mondiale - en dépit du ralentissement économique actuel - et face à un engouement de plus en plus marqué des Québécois pour la copropriété, la création d'un événement de cette ampleur devenait nécessaire. Les acquéreurs d'unités de logement en copropriété décuplent en nombre partout au Québec. Selon les données des dernières années recueillies auprès d'organismes officiels, cette formule d'habitation se taille la part du lion au chapitre des mises en chantier. En fait, il se construit davantage de copropriétés que de maisons individuelles et ce, dans plusieurs régions de la province.

Pour plus d'information sur cet événement : [www.salonimmobiliercopropriete.ca](http://www.salonimmobiliercopropriete.ca)

## LE NOUVEAU CODE CIVIL DU QUÉBEC A 15 ANS

À l'instar de la France, la réforme du Code civil du Québec (1994) a permis la création de syndicats de copropriétés (personnes morales). Avant 1994, leur statut était plus ou moins défini. Le nouveau Code civil impose également la création d'un fonds de prévoyance pour chaque copropriété, et a instauré un régime de droit particulier en matière d'assurance. Les syndicats sont maintenant tenus d'assurer les parties communes et privatives pour leur valeur à neuf, à l'exception des améliorations apportées aux parties privatives. Au moment de la réforme, le législateur a aussi encadré certaines règles de fonctionnement relatives aux syndicats de copropriétés. En somme, il a permis de mieux définir le régime du droit lié à cette formule d'habitation, bien qu'il reste des choses à améliorer. À cet effet, un mémoire a été soumis à la ministre de la Justice du Québec, Kathleen Weil. Cette dernière s'est montrée ouverte à regarder de près les dispositions particulières au droit de la copropriété.



## 100 ANS D'ÉDITION POUR WILSON & LAFLEUR

La prestigieuse maison d'édition Wilson & Lafleur, qui se spécialise dans la publication d'ouvrages traitant de droit civil, fêtera ses 100 ans d'incorporation le 29 novembre 2009. Institution familiale née de l'association de Wilfrid. J. Wilson et de Théophile Lafleur, elle a d'abord fait office de librairie à compter de 1892, pour ensuite devenir un éditeur en 1906 et s'incorporer en 1909. À ses débuts, Jean-Baptiste Adolphus Wilson en assumait la présidence (1909-1930). Il a d'abord été remplacé par Joseph Saint-Onge (1930-1951), suivi de Sylvio Wilson (1951-1985), père de l'actuel président, Claude Wilson. Soulignons, par ailleurs, que Pierre Péladeau fut président du conseil d'administration de cet éditeur de 1985 à 1986. Parmi les premiers livres célèbres publiés chez Wilson & Lafleur figure *Mignault*, un ouvrage portant sur le droit civil canadien qui a été publié en neuf volumes. Cet éditeur a également touché au domaine médical, mais a abandonné ce créneau au début des années 1970. Wilson & Lafleur embauche trente personnes. Il compte un bureau à Montréal, un autre à Québec ainsi qu'un entrepôt à Chambly. Rappelons qu'il publie de nombreux ouvrages consacrés à la copropriété.

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

Dale  
Parizeau  
Morris  
Mackenzie

1 800 361-8715

L'autorité en matière  
de copropriété

CABINET DE SERVICES FINANCIERS

[dpmm.ca/condo](http://dpmm.ca/condo)

Montréal Gatineau Jonquière Québec Toronto

**SINAT**

Pour une gestion UNIQUE!  
gestion de condos, plan d'affaires, base de données

Nathalie Bolduc, Gestionnaire, B.A.A.

[www.gestionsinat.com](http://www.gestionsinat.com)

243 rue Principale, Saint-Basile-le-Grand, J3N 1L7 - 514-830-6462

**CA**

**CHIANETTA CLOUTIER & ASSOCIÉS**

Me Stefania Chianetta, LL.B.  
AVOCAT • LAWYER

avocate et médiatrice accréditée  
droit de la copropriété • droit immobilier

485 rue McGill, bureau 601, Montréal (Québec) H2Y 2H4  
Tél.: 514-335-5405 ext. 237 Fax: 514-335-5404  
[schianetta@ccalegal.ca](mailto:schianetta@ccalegal.ca)

[www.ccalegal.ca](http://www.ccalegal.ca)

## NOS MEMBRES CORPORATIFS



### Gérard Durocher, CA

Associé délégué  
Taxes indirectes  
gdurocher@kpmg.ca

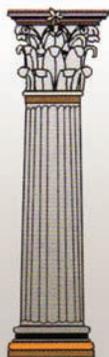
KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l.  
Bureau 1500  
600, boul. de Maisonneuve O.  
Montréal (Québec) H3A 0A3

KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l., société canadienne à responsabilité limitée.

### Marie-Ève Côté, M.Fisc.

Directrice principale  
Taxes indirectes  
mcote@kpmg.ca

Tél. (514) 840-2100  
Téléc. (514) 840-2187



### INVEST GAIN LTÉE Courtier Immobilier Agrée Gestion et Investissement Immobilier

### L. LÉO ZIAD  F.R.I. Président

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

## Problèmes de fenêtres? Ne les remplacez pas!

LE GROUPE  
**FENESTRA**  
SPECIALISTE EN RECONDITIONNEMENT DE FENÊTRES

514 993-3333  
1 800 994-6402

WWW.GROUPEFENESTRA.COM



## CUSSON & LÉTOURNEAU Arpenteurs - G om tres



*Un service professionnel  
qui respecte vos besoins*

- Rive-Nord
- Laval
- Grand Montréal

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

#### Services offerts:

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

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

Téléphone: 450-974-3338  
514-845-3745

Télécopieur: 450-974-2026  
Courriel: clag@bellnet.ca

## LM SAUVÉ MAÇONS DEPUIS 1954

451 RUE STE-CATHERINE OUEST  
LOCAL 301  
MONTRÉAL (QUÉBEC)  
CANADA H3B 1B1

T 514 842.7411  
F 514 842.8710  
WWW.LMS-CMC.COM



TRAVAUX DE RÉFECTION DES PARTIES COMMUNES

# LES TERRASSES EARDLEY PERDENT LEUR BATAILLE

Le syndicat de copropriété Les Terrasses Eardley de Gatineau, qui compte quelque 185 unités, n'a pu éviter l'imposition d'une mesure dont les conséquences pourraient s'avérer coûteuses. Considéré comme une personne morale en vertu du Code civil du Québec, la Commission de la construction du Québec (CCQ) lui impose, lors de travaux de rénovation à être effectués dans ses parties communes, l'embauche d'entrepreneurs en construction payés selon le taux horaire en vigueur dans l'industrie.

La décision a été rendue le 24 janvier par le Commissaire de la construction, Me François Caron, et fera jurisprudence. En fait, l'ensemble des copropriétés québécoises devra s'y soumettre.

«Rappelons que les ouvriers détenteurs de cartes de compétence coûtent, en moyenne, 65 dollars l'heure. Pour les copropriétaires, il pourrait s'agir d'une augmentation des coûts de main-d'œuvre variant entre 30% et 40%», indique l'avocat Richard M. Leblanc, qui a représenté Les Terrasses Eardley dans ce dossier.

## UN PLAIDOYER QUI N'EST PAS RETENU

Lors des premières audiences, qui se sont déroulées les 27 et 28 janvier 2009, la partie requérante (Les Terrasses Eardley) a

pourtant invité le Commissaire à reconnaître que, « dans les faits, un syndicat de copropriété ne possède pas les véritables attributs d'une personne morale. Selon elle, il agit plutôt à titre de mandataire, se veut un simple prolongement, voire une extension des copropriétaires ». Elle a également fait valoir « qu'un syndicat ne possède aucun droit réel, aucun titre de propriété et qu'il n'agit jamais pour son propre bénéfice. En fait, ses actions sont le prolongement de la volonté collective des copropriétaires ».

Néanmoins, le Commissaire s'est rangé derrière les arguments de la CCQ, laquelle a notamment fait valoir l'article 1039 du Code civil du Québec : La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'im-

meuble, l'entretien et l'administration des parties communes. De ce fait, les copropriétaires ne peuvent arguer l'exception du paragraphe 9 de l'article 19 de la loi R-20, prévue dans la Loi sur les relations du travail. Cet article accorde une mesure d'exception pour certains travaux de rénovation, si ces derniers sont entrepris par une personne physique agissant pour son propre compte, à ses fins personnelles et exclusivement non lucratives.

« Nous sommes évidemment déçus de cette décision. En fait, le Commissaire n'a pas fait la différence entre des unités comprises au sein d'un immeuble en hauteur, et une copropriété constituée de maisons en rangée comme c'est le cas aux Terrasses Eardley », précise Richard M. Leblanc, également administrateur du RGCQ-Outaouais. « Qui donc peut défendre les intérêts des syndicats de copropriétaires québécois? Le RGCQ fort probablement », affirme-t-il encore.

### LA VERSION DE L'INTIMÉE

Selon André Martin, porte-parole à la CCQ, « cette décision correspond à l'interprétation que la CCQ se faisait de la loi R-20 ». Il évoque, par ailleurs, une commission parlementaire de l'État québécois remontant à 1988. Le ministre du Travail de l'époque, Pierre Paradis, « avait décidé de ne pas exclure de la loi les parties communes des copropriétés ». Quant aux augmentations appréhendées des coûts de main-d'œuvre, qui varieraient entre 30% et 40%, André Martin estime que rien n'est moins sûr.

### RAPPEL DES FAITS

Une majorité de copropriétaires, en nombre, vote l'exécution de travaux majeurs aux Terrasses Eardley. Cette initiative, qui est devenue nécessaire en raison de vices de construction, prend effet au printemps 2007. Les tâches consistent à ajouter des éléments isolants dans la structure de l'immeuble, et à remplacer le revêtement extérieur et les fenêtres du second étage. Puis, coup de théâtre, la CCQ rend visite au chantier, et suspend l'exonération des travaux exécutés pour une personne physique. Elle permet toutefois aux Terrasses Eardley de compléter les travaux entrepris.

Dans leur requête, les Terrasses Eardley se sont d'abord adressé à la Cour supérieure du Québec, laquelle les a déboutés et renvoyés au Commissaire de la construction.

L'exception du paragraphe 9 de l'article 19 de la loi R-20 profite, notamment, aux propriétaires de maisons unifamiliales. Ces derniers peuvent employer les contractants de leur choix, et ne sont pas tenus de payer les taux horaires d'ouvriers de la construction.

### MISE EN GARDE

« Une telle décision risque de favoriser le travail au noir, ou le report de travaux majeurs en copropriété. Pourtant, à l'heure actuelle, de nombreux immeubles en copropriété ont sérieusement besoin d'être restaurés. En outre, l'état de ces bâtiments risque de se dégrader davantage, ce qui avantagera l'Ontario, une province beaucoup plus réglementée en matière de copropriété, et qui se trouve tout juste de l'autre côté des rives de l'Outaouais. Par conséquent, bon nombre de québécois vivant à Gatineau, par exemple, pourraient décider d'acheter un appartement situé chez le voisin ontarien », conclut Richard M. Leblanc. ■

Numéro de dossier de cette cause: AS-550-003440

Commissaire de l'industrie de la construction :

M<sup>e</sup> François Caron

Partie requérante : Les copropriétaires de Les Terrasses Eardley, représentée par M<sup>e</sup> Richard Leblanc

Partie intimée : Commission de la construction du Québec (CCQ)

## 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 lors d'une nouvelle installation.



**1 877 353-0077**  
(sans frais)

[www.hydrosolution.com](http://www.hydrosolution.com)

**Hydro Solution**

Le spécialiste du chauffe-eau



*Serge Meloche se spécialise dans l'assurance de copropriétés chez Inveffa. Il agira à titre de commanditaire principal lors du prochain colloque du RGCQ, lequel porte justement sur la délicate question de l'assurance en copropriété. Cet événement sera présenté le 18 avril à l'Hôtel Gouverneur Place Dupuis.*

EN CAS DE SINISTRE

# ASSUREZ-VOUS D'ÊTRE BIEN COUVERTS

Élément indispensable permettant la survie d'une copropriété en cas de sinistre, l'assurance représente une protection nécessaire pour tout syndicat de copropriétaires. Il importe donc d'opter pour une couverture adéquate, autrement, les risques d'être mal indemnisé lors de réclamations sont plus que probables. Une telle situation engendrerait d'énormes frustrations, ainsi qu'un climat d'hostilité à l'égard des administrateurs.

« Bien souvent, les conseils d'administration de copropriétés achètent un prix sans égard au type d'assurance contracté. Il est pourtant crucial de choisir un produit selon le degré de protection offert, et non en regard des coûts qu'il implique », prévient Serge Meloche, courtier en assurance de dommages chez Inveffa. Une assurance inadéquate conduira, entre autres, à l'indemnisation partielle d'un immeuble sinistré. En pareille situation, les copropriétaires seront appelés à payer des cotisations spéciales afin de combler la différence.

## LES ADMINISTRATEURS POINTÉS DU DOIGT

Lors d'un tel gâchis, les administrateurs ont habituellement des comptes à rendre. « Ils seront accusés d'avoir mal administré la copropriété dont ils avaient la responsabilité, et les recours en justice risquent de leur tomber dessus. Malheureusement, leur assurance responsabilité pourrait exclure ce genre de faute », indique Serge Meloche. Par conséquent, les personnes visées risquent de se retrouver orphelines, et pire encore, pourraient être appelées à se défendre à titre personnel. « Les administrateurs donc ont intérêt à transiger avec un courtier compétent en matière de copropriété. Il comprendra mieux les subtilités découlant de cette formule d'habitation, ce qui contribuera à maintenir l'harmonie au sein d'une collectivité, et permettra aux membres d'un conseil d'administration de dormir en paix », conclut Serge Meloche. ■

Pour de plus amples informations sur la question:  
Tél : (514) 516-3386  
[serge.meloche@inveffa.com](mailto:serge.meloche@inveffa.com)

L'article 1073 du Code civil du Québec est clair en matière d'assurance de copropriété : Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble. Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers.

La valeur assurable d'un immeuble ne peut être établie par un courtier ou un agent d'assurance. Cette tâche relève d'un évaluateur agréé, qui, après l'examen approfondi d'un bâtiment, sera en mesure de statuer quant au montant de ladite valeur assurable.

## CAS DE FIGURE

Pour bien illustrer l'importance d'être assuré pour la valeur à neuf de votre immeuble, ce tableau précise l'indemnité d'assurance qui aurait été consentie à un syndicat de copropriété, en retenant l'hypothèse d'une règle proportionnelle de 90%. Ce pourcentage, qui signifie un partage de risques entre l'assureur et l'assuré, peut varier d'une police à une autre.

Un immeuble est assuré pour la somme de 16 millions de dollars, alors que sa valeur réelle est de 24 millions. En pareil cas, les copropriétaires occupants ne recevraient que 1 481 481 millions en indemnités d'assurance, en supposant un sinistre évalué à 2 millions de dollars. La différence devrait être payée par l'ensemble d'une collectivité de copropriétaires, au moyen de cotisations spéciales. Pour éviter des mauvaises surprises de ce genre, il importe d'opter pour la bonne protection d'assurance.



L'AN DIX DU RGCQ-PROVINCIAL

# SOUS LE SIGNE DE LA FORCE TRANQUILLE



Les artisans de la première heure du RGCQ ont toujours eu le triomphe modeste. N'empêche, cet organisme n'aurait pas tenu le coup sans leurs multiples efforts. Les nombreux bénévoles de cet organisme n'ont jamais compté les heures travaillées, et continuent de fournir le deuxième effort qui caractérise les grands bâtisseurs. L'un des pionniers du RGCQ, Raymond Ouimet, a joint les rangs de la maison en septembre 1999. D'abord membre du conseil d'administration, il en est ensuite devenu le président. « Nous n'étions pas nombreux au départ, mais petit à petit, à l'équipe se sont adjointes de nouvelles personnes », de dire Raymond Ouimet. Au bout d'un moment, les copropriétaires ont pu assister à des conférences données par le RGCQ. La formule a bien fonctionné et aura permis d'augmenter le nombre de membres. « Dix ans plus tard, nous sommes solidement enracinés », poursuit-il.

L'un des faits d'arme du RGCQ remonte à 2001, lorsqu'en commission parlementaire, ses membres ont réussi à faire modifier l'article 1069 du Code civil du Québec. Essentiellement, cette disposition oblige, dorénavant, tout nouvel acquéreur à payer les charges communes en souffrance d'une unité, et ce, au moment d'en prendre possession. L'un des intervenants dans ce dossier, Yves Joli-Cœur, avocat en droit de la copropriété, est l'un des fondateurs du RGCQ.

En 2007, Raymond Ouimet a également pu rencontrer l'ex-ministre de la Justice du Québec, Jacques Dupuis, pour lui faire part de la situation de la copropriété au Québec. « La rencontre fut intéressante, et nous nous en promettons d'autres du genre », assure-t-il. Il en aura sans doute l'occasion, car il reste encore beaucoup à faire en matière de saine gestion de copropriétés.

## UNE NOUVELLE DIRECTRICE GÉNÉRALE

Membre du conseil d'administration du RGCQ depuis 2000, auteure du code d'éthique des gestionnaires de copropriétés, Janine Huot a récemment accepté de devenir directrice générale de cet organisme. Son arrivée survient quelques mois après la création des chapitres de Québec et de l'Outaouais, qui s'ajoutent au chapitre de Montréal. Elle-même gestionnaire de copropriétés, Janine Huot souhaite compléter la restructuration du RGCQ, en vue d'en étendre la portée à l'ensemble du Québec. De plus, elle favorisera la mise en place d'un encadrement professionnel de la gestion de copropriétés, incluant une formation accréditée qui conduira à l'obtention d'une certification désignée. Maintenant bien en selle grâce à ses trois chapitres situés dans des régions québécoises stratégiques, le RGCQ poursuit son expansion. Il est sans conteste l'un des chefs de file en matière de copropriété au Québec. ■



JOURNÉE D'INFORMATION DU RGCQ-OUTAOUAIS



## UN SUCCÈS RETENTISSANT

Comme partout ailleurs au Québec, la copropriété est une préoccupation de premier ordre en Outaouais. En fait, de plus en plus de gens manifestent le désir d'en savoir plus sur la question. Le conseil d'administration du RGCQ-Outaouais en a eu un autre aperçu, le 31 janvier, lors d'une journée d'information à laquelle ont assisté près d'une centaine de gestionnaires et de copropriétaires. Ces derniers étaient venus entendre quatre conférenciers discuter sur divers sujets, et se prévaloir de leurs conseils et recommandations.

L'assistance a prêté une oreille attentive aux thèmes abordés, soit les procédures impliquant la modification d'une déclaration de copropriété, les problèmes découlant de vices cachés au sein d'un immeuble, la portée réelle du mandat des administrateurs d'une copropriété, l'adoption de règlements par un conseil d'administration, et les calculs appropriés permettant une cotisation adéquate à un fonds de prévoyance. « Les visiteurs ont grandement apprécié de pouvoir s'informer directement auprès d'experts », indique Ronald Sweeney, président du RGCQ-Outaouais. Des activités de ce genre démontrent, hors de tout doute, la pertinence d'avoir implanté un chapitre du RGCQ dans cette région.

### LA LIGNE INFO-CONDOS

Le RGCQ-Outaouais a également profité de cette journée pour lancer la ligne Info-Condos, qui est accessible sans frais et en tout temps aux membres seulement. « Cette ligne permet de poser des questions se rapportant à la copropriété, et d'obtenir des réponses fiables dans les 48 heures ouvrables », ajoute Ronald Sweeney.

Rappelons qu'il s'agissait de la troisième journée d'information de ce genre dans la région. Compte tenu des succès qu'elles engendrent, les dirigeants du RGCQ-Outaouais ont la ferme intention de récidiver sous peu. Entre-temps, ses administrateurs convoqueront leurs membres à une assemblée annuelle, en avril, afin d'élire un nouveau conseil d'administration. ■

Info-condos : (819) 771-2087  
[www.rgcq.org/outaouais](http://www.rgcq.org/outaouais)

### LISTE DES CONFÉRENCIERS PRÉSENTS LE 31 JANVIER 2009

- Me Gilles Laflamme, notaire associé de l'étude Gagné Isabelle, Patry, Laflamme & Associés
- Me Richard Leblanc, avocat associé de l'étude LeBlanc, Doucet, McBride
- Ronald Sweeney, président de Gestion Immobilière Immogest
- Serge Renaud, conseiller d'assurance associé à la société Marleau Renaud



RGCQ-QUÉBEC

# OMNIPRÉSENCE ET EFFICACITÉ



## UN SALON PROFITABLE

Le troisième Salon de l'immobilier de Québec, qui avait lieu du 23 au 25 janvier au centre de foire d'ExpoCité, a connu une autre édition faste. Plus de 5000 visiteurs ont franchi les tourniquets de cet événement, et bon nombre de copropriétaires et d'administrateurs de copropriétés se sont rendus au stand du RGCQ-Québec, afin d'en savoir plus sur cet organisme. Ils se sont vus remettre le troisième numéro du magazine *Bien vivre la copropriété*, un exemplaire des deux derniers magazines *Condoliation*, et quelques brochures annonçant les publications clés traitant de la vie en copropriété. En outre, trois livres publiés aux éditions Wilson & Lafleur étaient disponibles au coût de 80.00\$, taxes et transport inclus. Par ailleurs, des consultations gratuites d'avocats ont été dispensées. En fait, trois juristes se sont relayés pour répondre aux questions des membres et visiteurs, ainsi qu'à d'éventuels acheteurs d'unités en copropriété. « Le salon aura permis d'accroître notre visibilité, et d'informer la population quant à la mission du RGCQ-Québec », indique Nicole Veillette, membre du conseil d'administration de ce chapitre.

## MIEUX ASSUMER LA VIE EN COPROPRIÉTÉ

Le RGCQ-Québec tenait sa première journée de formation au Château Bonne Entente, le 27 février 2009, où il était question de *L'administration financière d'un syndicat de copropriété*, plus particulièrement des considérations comptables. Les participants se sont présentés en grand nombre lors de cette journée. Qu'il s'agisse de copropriétaires, d'administrateurs de copropriétés ou de gestionnaires d'immeubles, tous en sont ressortis avec un bagage inestimable. Et pour cause, puisque les sujets abordés parlaient de *Saisir les nombreuses étapes propres aux états financiers d'une copropriété, d'en comprendre leurs composantes, et d'utiliser les outils appropriés en vue de la préparation d'un budget prévisionnel*. Les trois conférenciers qui ont dispensé cette formation, soit Yves Joli-Cœur,

avocat en droit de la copropriété et secrétaire du RGCQ-provincial, Richard Dalcourt et Carole Bélanger, comptables agréés chez Bélanger Dalcourt, ont notamment expliqué à l'auditoire comment préparer les crédits d'impôt aux aînés vivant en copropriété, dans le cadre des services de maintien à domicile. Rappelons que les formulaires prévus à cet effet doivent être remplis, chaque année, avant le 28 février. Autre thématique traitée : la comptabilité des copropriétés par phases.

Une formation semblable aura lieu à la fin du mois de mai, à l'Hôtel Clarion de la Vieille-Capitale. Il sera question, cette fois, de *L'ensemble des documents que doit posséder un syndicat de copropriété*. Par ailleurs, le bottin des fournisseurs de services du RGCQ-Québec sera lancé le 29 avril. Rappelons que ce chapitre est actuellement en campagne de renouvellement auprès de ses membres, et ouvre grande la porte aux nouvelles personnes qui souhaiteraient y adhérer.

## AUTRE RENCONTRE FRUCTUEUSE À QUÉBEC

Une importante réunion à laquelle assistaient Yves Joli-Cœur et Janine Huot, directrice générale du RGCQ-provincial, ainsi que la majorité des membres du conseil d'administration du RGCQ-Québec, avait lieu le 26 février dernier. Les personnes présentes ont abondamment discuté de l'avenir du RGCQ-Québec, lequel connaît une croissance rapide depuis sa création, il y a trois ans. « Ce chapitre est fort bien organisé et est appelé à connaître un bel avenir », de dire Yves Joli-Cœur. Les discussions ont tourné autour de l'uniformisation du budget des trois chapitres du RGCQ, du crédit d'impôt provincial à la rénovation domiciliaire, ainsi que des actions stratégiques qui permettent aux trois chapitres de remplir leur mission, tout en exerçant leur leadership dans des domaines liés à la copropriété. Les participants à cette rencontre ont aussi discuté du nouveau site Web du RGCQ. ■



COLLOQUE DU RGCQ

# PARFAIRE SES CONNAISSANCES EN ASSURANCE

Le RGCQ tient chaque année deux colloques fort intéressants, dont l'un est présenté l'automne au Salon de l'immobilier et de la copropriété, et l'autre au printemps à l'Hôtel Gouverneur Place Dupuis. Le 18 avril 2008, plus de 200 copropriétaires et administrateurs de copropriétés ont considérablement élargi leur spectre de connaissances. Et pour cause, puisqu'il était notamment question de la constitution du fonds de prévoyance en copropriété, ainsi que des défis posés par les copropriétaires délinquants.

Ces colloques permettent de tirer profit d'enseignements dispensés par des conférenciers experts, lesquels évoluent dans plusieurs domaines. Ces personnes cumulent une vaste expérience et figurent parmi les meilleurs de leur profession. Cette année encore, le colloque printanier aborde un sujet crucial en copropriété, soit l'assurance. L'un des thèmes traités, *La gestion des sinistres et le rôle des divers intervenants*, promet d'être fort intéressant. Comment gérer la situation avec doigté et efficacité après un incendie? Quel est le rôle des administrateurs en pareille situation? Qui doit payer les frais de déménagement temporaire aux copropriétaires sinistrés? Toutes ces questions et bien d'autres seront également abordées.

## RESPONSABILITÉ ET RIGUEUR : DEUX MOTS CLÉS

Le visage de la copropriété québécoise change. La saine gestion se trouve au cœur des préoccupations de nombreux copropriétaires. Il est temps, plus que jamais, d'interpeller leur sens des responsabilités et de la rigueur, question d'assurer la pérennité d'un précieux patrimoine immobilier. À l'heure actuelle, plusieurs immeubles en copropriété souffrent d'une administration déficiente, spécialement en

matière d'assurance. Il s'agit pourtant d'une des pierres angulaires en copropriété. Il importe donc d'y apporter une attention toute spéciale.

Rappelons que ce colloque s'adresse non seulement aux néophytes, mais aussi à ceux qui souhaitent parfaire leurs connaissances sur les questions touchant l'assurance. Véritable clinique donnant lieu à des conférences-débats, l'événement traitera de quatre thématiques essentielles :

- Le contrat d'assurance et ses clauses
- L'évaluation de l'immeuble par un évaluateur agréé
- La gestion du risque et l'impact sur le budget d'opérations
- La prévention, un incontournable en assurance !
- La gestion des sinistres et le rôle des divers intervenants

## CONSULTATIONS JURIDIQUES GRATUITES

Plusieurs avocats et notaires offriront, gratuitement, leurs conseils aux personnes présentes. Ces dernières pourront les consulter pendant une durée déterminée.

Pour de plus amples informations et pour réserver vos places, communiquez avec Diane Ménard au numéro de téléphone suivant : (450) 689-2322 ■

Visionnez la vidéo du colloque printanier 2008, en vous rendant au [www.condo-video.com](http://www.condo-video.com). Une fois parvenu à la page d'accueil, cliquez sur l'onglet Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ), et sélectionnez, à droite, le document intitulé Pour tout savoir sur la copropriété.

# RGCQ – COLLOQUE PRINTANIER 2009 – 18 AVRIL 2009, HÔTEL GOUVERNEUR PLACE DUPUIS

ASSURANCE ET COPROPRIÉTÉ LA GESTION DU RISQUE ET DES SINISTRES

## HORAIRE DES CONFÉRENCES

8:45 à 9:15 **Accueil et inscription**  
9:15 à 9:30 **Ouverture et présentation des conférences**  
M<sup>e</sup> Yves Joli-Coeur, de Grandpré Joli-Coeur

9:30 à 10:20 **Le contrat d'assurances et ses clauses**  
Monsieur Louis Cyr, L'Homme fort de l'assurance

- L'assurance bâtiment
- L'assurance responsabilité civile du syndicat
- L'assurance responsabilité civile des administrateurs
- L'assurance des copropriétaires
- L'assurance des locataires
- La subrogation, qu'en est-il ?

10:20 à 11:00 **L'évaluation de l'immeuble par un évaluateur agréé**  
Monsieur Yvon Rudolphe, évaluateur agréé, Rudolf Groupe Conseil

- L'obligation du rapport d'évaluation
- Le contenu du rapport d'évaluation
- Les responsabilités et les limitations
- La durée et le renouvellement

11:00 à 11:15 **Pause café**

11:15 à 12:15 **La gestion du risque et l'impact sur le budget d'opérations**  
Monsieur Louis Cyr, L'Homme fort de l'assurance

- Qu'est-ce que la gestion du risque?
- L'identification des risques
- L'impact de la gestion du risque sur les couvertures d'assurances
- Les actions à prendre à l'égard des risques identifiés

12:15 à 13:15 **Pause dîner**

13:15 à 14:15 **La prévention, un incontournable en assurances !**  
(Conférence-débat)  
M<sup>e</sup> Yves Joli-Coeur, de Grandpré Joli-Coeur  
Monsieur Louis Cyr, L'Homme fort de l'assurance  
Monsieur Georges Fallah, architecte, G.A.P. Immeubles Inc.

- Programme d'entretien de l'immeuble
- Les systèmes de sécurité
- La gestion des chauffe-eau
- Les programmes de prévention des sinistres

14:15 à 14:30 **Pause café**

14:30 à 15:45 **La gestion des sinistres et le rôle des divers intervenants**  
M<sup>e</sup> Yves Joli-Coeur, de Grandpré Joli-Coeur  
Monsieur Louis Cyr, L'Homme fort de l'assurance  
Monsieur Michel Barcelo, FPAA  
Madame Janine Huot, gestionnaire de copropriétés

- Le conseil d'administration
- Le gestionnaire
- Le conseiller juridique
- L'expert en sinistre
- L'évaluateur
- Le fiduciaire d'assurance
- Les professionnels du bâtiment
- Les entrepreneurs

15:45 à 16:00 **Clôture de la rencontre**

Pour réserver vos places, communiquez avec Diane Ménard au (450) 689-2322

**Notre réseau de franchisés en fait**

# Plus

**pour vous**

*Une formule innovatrice pour l'entretien ménager de votre immeuble*

**DISTINCTION SERVICES PLUS**  
Une entreprise du Groupe Distinction

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

**GESTA CONSEIL inc.**  
GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS

POUR UNE GESTION PRÉVENTIVE ET UNE GÉRANCE DE QUALITÉ AVEC UNE ÉQUIPE DE PROFESSIONNELS DU MANAGEMENT ET DU BÂTIMENT

**HELENE WOODS** MBA CMC  
Administrateur agréé et Gestionnaire principal

courriel : [info@gestaconseil.com](mailto:info@gestaconseil.com)

Casier postal 63 104 (514) 616-6226  
L'Île-des-Soeurs, Qc, H3E 1V6 (514) 762-3225

**PAPINEAU & ASSOCIÉS**  
avocats  
lawyers

[bureau@papineauavocats.ca](mailto:bureau@papineauavocats.ca)

Tél. : 514.284.3058  
485, rue McGill, bureau 600  
Montréal (Québec)  
H2Y 2H4



Anne-Marie Dupras est avocate et fiscaliste au cabinet BDO Dunwoody. Elle a participé à la rédaction du mémoire adressé à la ministre des Finances, Monique Jérôme-Forget, qui porte sur le crédit d'impôt à la rénovation domiciliaire au Québec.

## CRÉDIT D'IMPÔT À LA RÉNOVATION DOMICILIAIRE

# COMMENT S'EN PRÉVALOIR

L'État québécois a récemment accordé un crédit d'impôt à la rénovation domiciliaire. L'annonce a été faite le 16 janvier, à l'occasion d'un énoncé économique promulgué par la ministre des Finances, Monique Jérôme-Forget. Malheureusement, ce crédit exclut les parties communes d'une copropriété. Le RGCCQ était évidemment déçu de cette mesure d'exception, et a produit un mémoire à l'attention de la ministre, afin de lui expliquer pourquoi il est important d'inclure les parties communes d'un tel crédit. Celui-ci serait d'autant plus utile qu'il pourrait être combiné à un crédit semblable consenti par le gouvernement fédéral, lequel inclut les parties communes.

Dans les faits, le crédit octroyé par Québec s'applique aux rénovations des parties privatives, par exemple, une cuisine ou des planchers de bois franc. Cependant, il ne couvre pas le remplacement ou la réparation d'une toiture, de fenêtres ou d'un revêtement extérieur,

pour ne nommer que ces éléments. Pourtant, les propriétaires de maisons individuelles et d'immeubles à logements locatifs (comportant deux ou trois unités) peuvent en bénéficier. « Pourquoi y a-t-il deux poids deux mesures dans ce cas-ci? », se demande Yves Joli-Cœur, avocat en droit de la copropriété et secrétaire du RGCCQ.

### MODE D'EMPLOI

Cela dit, ces crédits d'impôt fédéral et provincial sont assujettis à des règles d'utilisation. Il importe d'en comprendre les applications concrètes. « S'ils présentent certaines similitudes, ils comportent également des différences », explique Anne-Marie Dupras, avocate et fiscaliste au sein du cabinet comptable BDO Dunwoody. À la page suivante, vous trouverez un tableau complet qui en précise le mode d'emploi. ■

## TABLEAU COMPARATIF DU CRÉDIT D'IMPÔT FÉDÉRAL ET PROVINCIAL CONSENTI À LA RÉNOVATION DOMICILIAIRE

	FÉDÉRAL	QUÉBEC
Période d'admissibilité des dépenses	27 jan. 2009 au 01 fév. 2010 Au total, les dépenses ne doivent pas dépasser 10 000\$ sur cette période. Le crédit s'applique uniquement à l'année d'imposition 2009.	01 jan. 2009 au 31 déc. 2009
Limite des dépenses		
Minimale :	1 000 \$	7 500 \$
Maximale :	10 000\$	20 000 \$
Montant maximal du crédit	1 127\$ (incluant l'abattement)	2 500\$
Taux du crédit	15%	20%
Particuliers admissibles	Résident du Canada Base familiale (un seul plafond par famille), une portion du crédit inutilisée peut être transférée à l'époux. Une famille est constituée d'un contribuable et de son époux ainsi que tout enfant mineur. Ainsi, 2 copropriétaires ne formant pas une famille pourront bénéficier de 10 000\$ de dépense chacun.	Résident du Québec au 31 décembre 2009 Possibilité de séparer les dépenses entre les contribuables sans toutefois dépasser le montant maximal du crédit de 2 500\$ à l'égard de la même unité d'habitation.

## FÉDÉRAL

## QUÉBEC

Habitations admissibles	Résidence principale - Copropriété (parties privatives et proportion des parties communes) - Chalet - Immeuble locatif (partie personnelle)	Lieu principal de résidence. - Copropriété (parties privatives seulement) - Les chalets sont exclus
Dépenses admissibles	Engagées pour rénover ou modifier une habitation admissible. Ils comprennent les services professionnels, la main-d'œuvre, les accessoires fixes, les matériaux, la location d'équipement et les permis	Les travaux doivent être confiés à un entrepreneur admissible. Les dépenses sont diminuées de toutes aides ou remboursements reçus (sauf les allègements fiscaux offerts par le gouvernement fédéral)
Particularité du crédit	Non-Remboursable Le total des dépenses également admissibles à d'autres programmes ou crédits (tel que les subventions ÉcoÉnergie et le crédit d'impôt pour frais médicaux) ne sera pas réduit du montant de ces programmes ou crédits.	Remboursable Seules les dépenses attribuables aux contrats (ententes) signés avec des entrepreneurs admissibles seront admissibles. L'auto-construction semble, pour le moment, non admissible. Les dépenses admissibles à un autre crédit d'impôt sont expressément exclues. Le contribuable devra joindre un formulaire prescrit à sa déclaration.
Entrepreneur admissible :	Les dépenses payées aux entrepreneurs ayant un lien de dépendance avec le contribuable ne seront pas admissibles à moins que l'entrepreneur soit inscrit à la TPS/TVQ	Entrepreneur ayant un établissement au Québec. Ne doit pas être un des propriétaires de l'habitation rénovée ou son conjoint. Être titulaire d'une licence délivré par la Régie du bâtiment (si une licence est nécessaire pour la réalisation des travaux).

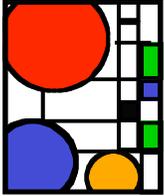
### Type de dépenses :

Pose de nouveaux bardeaux, toiture	Admissible	Admissible
Remplacement du plancher	Admissible	Admissible
Finition du sous-sol	Admissible	Admissible
Division des pièces	Admissible	Admissible
Solarium, garage, balcon, remise et autres travaux d'agrandissement	Admissible	Admissible
Remplacement de la plomberie/électricité	Admissible	Admissible
Installation d'un foyer/système d'alarme	Admissible	Admissible
Remplacement des fenêtres	Admissible	Admissible
Isolation de l'habitation (incluant le garage)	Admissible	Admissible
Nouveau système de chauffage	Admissible	Admissible
Terrasse	Admissible	Admissible
Rénovation de la cuisine / salle de bain	Admissible	Admissible
Aménagement paysager	Admissible	Non-Admissible*
Érection d'une clôture ou muret	Admissible	Non-Admissible
Peinture intérieure et extérieure	Admissible	Non-Admissible**
Travaux d'entretien normaux (réparation)	Non-Admissible	Non-Admissible
Appareils ménagers et outils	Non-Admissible	Non-Admissible
Jeux extérieurs (balançoires)	Non-Admissible	Non-Admissible
Coût de financement (intérêts)	Non-Admissible	???
Installation de piscine/spa etc.	???	Non-Admissible
Remise à neuf des accès	???	Non-Admissible*
Forage d'un puits, fosse septique et champ d'épuration	???	Non-Admissible
Colmatage des fissures dans la fondation	???	Non-Admissible

\*Sauf pour une remise en état du terrain suivant la réalisation de travaux reconnus.

\*\* Non-admissible si les travaux sont effectués seulement pour rafraîchir la peinture.

NOS MEMBRES CORPORATIFS



COSSETTE & TOUCHETTE

RAPPORT D'ÉTAT D'IMMEUBLE  
FONDS DE PRÉVOYANCE  
PLAN DE GESTION DE L'ACTIF  
CARNET D'ENTRETIEN

**Réjean Touchette**; T.P.; A.Sc.T.  
Vice-président

Membre du groupe



5911, boul. LaSalle, Verdun (Québec), H4H 1P6  
Tel: (514) 519-1573 telec.: (514) 768-8141  
rt@cossettetouchette.com  
www.cossettetouchette.com



Téléphone: 514 337-5111

**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](http://WWW.CONDOMANAGER.COM)

**G.A.P.i.** IMMEUBLES

Gestion, Architecture, Planification et  
Inspection des immeubles

**Georges Fallah, Architecte**

Inspecteur & Expert en  
Enveloppe du Bâtiment

5981, chemin Forest  
La Plaine, Québec

J7M 1M5

Tél: (450) 478 8807

Fax: (450) 478 4932

E-Mail: [g.a.p.immeubles@videotron.ca](mailto:g.a.p.immeubles@videotron.ca)

**labre & associés**

ARPENTEURS • GÉOMÈTRES INC.

Réjean Archambault, a.g.

13000, RUE SHERBROOKE EST  
BUREAU 302  
MONTREAL (QUEBEC) H1A 3W2  
TÉL.: 514-642-2000 poste 325  
FAX: 514-642-8321

Courriel : [rarchambault@labre.qc.ca](mailto:rarchambault@labre.qc.ca)



MONTREAL • BROSSARD • REPENTIGNY • ST-EUSTACHE • LAVAL

**CONSULTEK**

EXPERT - CONSEIL

**Fernand Lemay T.P.**

Science du bâtiment

999, Rose-de-Lima, Laval (Québec) H7E 2S9

Bur.: (450) 661-8844 / Fax: (450) 661-8843

Courriel: [consultek@videotron.ca](mailto:consultek@videotron.ca)



**Jonathan Langlois**

Développement des affaires  
Business development

[www.finitec-inc.com](http://www.finitec-inc.com)

[jlanglois@finitec-inc.com](mailto:jlanglois@finitec-inc.com)

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

**Me PIERRE ZEPETTINI**

AVOCAT

Téléphone: 450-677-2772  
(sans frais) 1-877-677-2772  
Télécopieur: 450-677-0225  
[pzep@zepettiniavocat.ca](mailto:pzep@zepettiniavocat.ca)

1160 St-Laurent Ouest, #101  
Longueuil (Québec)  
J4K 1E3

## ARBORICULTURE

# CE QU'IL FAUT SAVOIR SUR L'ÉLAGAGE

Tous les arbres ont un point en commun : ils doivent se supporter eux-mêmes. En fait, leur structure ligneuse prend de l'ampleur année après année, si bien que leur masse augmente sans cesse. Par conséquent, ils deviennent une menace pour eux-mêmes et le milieu dans lequel ils évoluent. Bien sûr, les infrastructures urbaines augmentent le risque d'hypothéquer leur survie.

L'arbre se doit donc d'avoir une structure sans défauts, solide et résistante aux vents, à la glace et aux aléas climatiques. Il doit également être en santé, dénudé de bois mort, exempt de cavités et de fourches incluses. En matière de prévention, un arbre requiert des soins appropriés et un entretien continu (programme de suivi) qui assureront sa pérennité. Le rôle de l'arboriculteur est justement d'intervenir pour freiner une dégradation plus ou moins grave de ce grand végétal. Ses compétences se mesurent à son degré de maîtrise des questions liées à la strate arborescente, tout autant qu'à ses notions de physiologie et de morphologie végétales, lesquelles sont propres au développement des essences en tant que tel. La biomécanique, qui fait partie de la nomenclature d'un arboriste, permet aussi de faire le bon diagnostic d'un arbre. Il peut être en dépérissement ou présenter des dangers pour lui-même et l'environnement immédiat. Mais l'application des connaissances biologiques de l'arbre, de sa dynamique et de la résistance du bois dont il est constitué, permet bien souvent de lui éviter le pire.

L'arboriste Claude Carpentier estime qu'en matière d'élagage, il faut tenir compte des énergies terrestres et aériennes, ce qui permet d'être en symbiose avec l'arbre lui-même. Cette approche plutôt zen est en grande partie liée à sa maîtrise des arts martiaux, lesquels conduisent à une plus grande ouverture spirituelle à tous les niveaux.

La grande majorité des arbres urbains comportent des défauts de structure. Il importe donc de bien diagnostiquer leurs anomalies, question d'en définir l'ampleur et mieux évaluer les risques qu'il peut représenter avant d'intervenir. En somme, l'arboriculteur doit faire corps avec un arbre. Avant d'entreprendre tout type d'élagage, il procède d'abord à un contact visuel et tactile. Cela lui permet de guider son travail, à savoir, par exemple, ce qui doit être élagué ou non selon l'endroit où un arbre est situé, ou en fonction des éléments qui se trouvent tout autour (ex; clôture, verrière, stationnement). Tout compte fait, l'arboriculture consiste à redonner grandeur et noblesse aux arbres, et à permettre leur développement adéquat à moyen et à long terme. ■

Claude Carpentier B.Sc.  
Arbo-Conseil inc.  
Consultant/Formateur en foresterie urbaine  
www.arboconseil.com  
(450) 430-1495 bur.  
(450) 602-1219 cell.

LE RGCQ



## MEMBRES CORPORATIFS

### ■ ACOUSTIQUE DE PLANCHERS

Acousti-Tech  
Monsieur Jonathan Langlois 418 889-9910

### ■ ARBRES SERVICES

Arbo Conseil  
Monsieur Claude Carpentier 450 430-1495

### ■ ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

Cusson Létourneau  
Monsieur Alexandre Cusson 450 974-3338  
Labre & Associés  
Monsieur Réjean Archambault 514 642-2000

### ■ ARCHITECTE ET INSPECTEUR EN BÂTIMENT

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

### ■ ASCENSEURS ET ESCALIERS MÉCANIQUES

Claude Prévost & Associés  
Monsieur Claude Prévost 450 939-1360

### ■ ASSURANCES

Dale Parizeau 1 877 807-3756  
Invesa  
Monsieur Serge Meloche 450 781-6561 poste 258

### ■ ASSURANCE JURIDIQUE

Barreau du Québec 1 866 954-3529

### ■ AUDIO MARKETING

Monsieur Denis Laframboise 514 951-1287

### ■ AVOCATS

De Grandpré Joli-Cœur  
Me Yves Joli-Cœur 514 287-9535  
Chianetta Cloutier & Associés  
Me Stefania Chianetta 514 335-5405 p. 237  
Papineau & Associés  
Me Yves Papineau 514 284-3058  
Me Pierre Zeppettini 450 677-2772

### ■ CARNET D'ENTRETIEN

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

### ■ CHAUFFE-EAU

Hydro Solution 1 877 353-0077

### ■ COMMUNICATIONS

Communications François G. Cellier  
François Cellier 514 387-5586

### ■ ÉDITEUR

Wilson Lafleur  
Monsieur Claude Wilson 514 875-6326

### ■ ENTRETIEN GÉNÉRAL D'IMMEUBLES

Distinction Plus  
Monsieur Jean-Pierre Takacs 514 351-7744

### ■ ÉVALUATEURS

Eximmo  
Monsieur Luc Delorme 514 931-8899

### ■ EXPERTS CONSEIL – ENVELOPPE DU BÂTIMENT

Patenaude Trempe Inc.  
Monsieur Joseph Borsellino 450 652-2235

### ■ EXPERTS CONSEIL – SCIENCE DU BÂTIMENT

Amec  
Monsieur Thierry Ségard 450 973-1690  
Consultek  
Monsieur Fernand Lemay 450 661-8844  
La Pointe du Conseil  
Monsieur Richard Lapointe 514 297-2492

### ■ FENÊTRES

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

### ■ FISCALITÉ (TPS/TVQ)

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

### ■ GESTION IMMOBILIÈRE

Immoplex  
Monsieur Éric Pierre 450 619-6174  
Propri-Gestion Inc.  
Monsieur David Ménassé 450 625-2210  
Gesta Conseil  
Madame Hélène Woods 514 616-6226  
Gestactif  
Monsieur Dominique Poulin 514 588-8911  
Gestion Immobilière Subec  
Madame Marie-Josée Leclerc 450 667-4050  
Gestion SEJ  
Monsieur Éric Lapierre 514 792-1999  
Invest Gain  
Monsieur Léo Ziadé 450 926-9966  
SINAT  
Madame Nathalie Bolduc 514 830-6462  
Valoripro  
Monsieur Louis d'Auteuil 514 937-7117

### ■ LIVRES

Wilson Lafleur  
Monsieur Claude Wilson 514 875-6326

### ■ MAÇONNERIE

LM Sauvé  
Madame Alexandra Généreux 514 842-7411

### ■ NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSE

Dry Sec  
Monsieur Claude Couture 514 337-5111

### ■ RÉPARATIONS RÉNOVATIONS

DEGIMI 514 524-2020

### ■ PORTES DE GARAGE

Portes Overhead  
Monsieur Nicolas Moore 514 352-9450

### ■ 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



09

# LE SALON DE L'IMMOBILIER ET DE LA COPROPRIÉTÉ

PREMIER SALON DE L'OFFRE IMMOBILIÈRE  
COMPLÈTE AU QUÉBEC

13-14-15 novembre 2009

au Palais des Congrès de Montréal

CINQUIÈME ÉDITION



CONSULTATIONS  
LÉGALES  
**SANS FRAIS**  
SUR PLACE!

AVOCATS ET NOTAIRES SONT À  
LA DISPOSITION DES VISITEURS,  
ET CE, PENDANT UNE PÉRIODE  
DE VINGT MINUTES PAR  
CONSULTATION.

**Un salon qui répond  
aux besoins des consommateurs**

L'ACHAT, L'AMÉNAGEMENT, LES TENDANCES  
LES ASSURANCES, LA RÉNOVATION, LES DROITS

UN ÉVÈNEMENT ORGANISÉ EN COLLABORATION AVEC



[www.salonimmobiliercopropriete.ca](http://www.salonimmobiliercopropriete.ca)