



## PORTRAIT

# Le Manoir I, Ville Saint-Laurent



Par Bernard Paré

Le Manoir I du Village Montpellier, à Ville Saint-Laurent, appartient à cette première gran-

de vague de copropriétés des années 70. Cela explique sans doute le mode de gestion particulier qu'on y pratique, apparenté au modèle d'autogestion coopérative en vogue à cette

époque : chaque année, à l'assemblée générale d'octobre, les résidents élisent un nouveau comité des copropriétaires et un conseil d'administration à partir des nominations soumises le mois précédent. Alors que le comité a surtout un rôle honorifique de convocation et de direction des assemblées, le conseil, lui, se charge de la gestion de l'immeuble au jour le jour.

Comme l'explique Jean-Claude Dionne, un des membres de ce conseil d'administration, « le comité des copropriétaires sert en quelque sorte d'interface entre nous trois, gestionnaires, d'une part, et les propriétaires dont nous faisons aussi partie, d'autre part. C'est la structure de gestion qui a été adoptée dans la

*Suite en page 3*

## La formation à l'UQAM UN SUCCÈS

par Richard Presseault  
Directeur général RGCQ et gestionnaire, Les Jardins de l'Archipel, Île des Sœurs

Le RGCQ en collaboration avec le service de Formation sur mesure de l'UQAM et la Chaire UQAM SITQ immobilier a mis sur pied un programme de formation pour les administrateurs et gestionnaires dont nous vous annonçons le lancement au dernier numéro du bulletin CONDOLIAISON – édition printemps 2001.

Deux sessions de formation ont eu lieu en février et mars dernier.

### Aspects juridiques liés à la copropriété

Tout d'abord, un avocat spécialisé en droit de la copropriété, Me Yves Joli-Cœur, associé de l'étude DeGrandpré Chaurette Lévesque, a animé une journée de formation sur les aspects juridiques relatifs à la vie en condominium. Cette journée a été fort appréciée des participants qui se sont joints au programme.

Ils ont conclu qu'il faut agir avec prudence et diligence lorsqu'ils agissent à titre de mandataires du Syndicat, tel que précisé au *Code civil du Québec*.

Parmi eux, nous retrouvons, entre autres, des administrateurs, gestionnaires professionnels et des copropriétaires gestionnaires qui ont pu parfaire leurs connaissances et échanger sur des sujets d'intérêt communs aux gestionnaires.

*Suite en page 2*

Questions de droit?  
Consultez [condolegal.com](http://condolegal.com)

Questions opérations?  
Consultez [condoliaison.com](http://condoliaison.com)

## Sommaire

1

PORTRAIT  
Le Manoir I, Ville Saint-Laurent

1

La formation à l'UQAM

2

NOUVEAUTÉS  
Cellier d'appartement

4

LA SÉCURITÉ  
Impacts du nouveau code  
du bâtiment

5

LA BÂTISSE  
La restauration des terrasses  
extérieures

7

LA LOI  
Le constat d'huissier  
en copropriété

## Comptabilité financière

La deuxième session, animée par Mme Francine Gélinas, ca, professeure de sciences comptables à l'UQAM, portait essentiellement sur les questions de gestion des deniers des Syndicats.

- Est-ce qu'un Syndicat de copropriété est sujet aux taxes (TPS et TVQ) sur tous ses revenus ?
- Est-ce que certains revenus sont imposables au sens de la loi de l'impôt sur le revenu ?
- En quoi consiste la comptabilité par fonds ? Combien de fonds distincts doit-il y avoir ?
- Devons nous amortir les actifs immobilisés du Syndicat ? Pourquoi amortir ?

Autant de questions qui ont permis aux participants de mieux comprendre et parfois même de prévoir des redressements à leurs états financiers pour tenir compte des principes comptables généralement acceptés et appliqués de façon consistante.

La formule de séminaire participatif avec résolution de cas a été retenue. Les gestionnaires étaient invités à présenter les données du problème qui était tiré du vécu de leurs copropriétés.

Deux autres journées de formation sont prévues en octobre et novembre prochain et les sujets abordés seront la gestion des opérations et l'architecture et la construction en copropriété.

Le RGCO souhaite inviter ses membres à s'inscrire à ces cours qui seront répétés sur une base annuelle ou à une fréquence plus rapprochée en relation avec la demande. Rappelons qu'un rabais de 10 % sur les frais de scolarité est consenti aux membres du RGCO et une attestation d'étude est remise aux participants.

Des informations complémentaires peuvent être obtenues du Service de Formation sur mesure de l'UQAM, par téléphone au 514-987-4068 ou encore en visitant le site Internet du RGCO: [www.condoliaison.org](http://www.condoliaison.org).


Nous vous donnons donc rendez-vous à la prochaine session qui se tiendra le 13 octobre 2001. ■



**LAUC ANDRIQUE**  
Gestion Immobilière

**Jean Caron, associé**  
Consultant, gestionnaire d'immeubles

50, rue de la Barre, suite 105, Longueuil (Québec) J4K 5G2  
Tél.: (514) 946-7990 (mt.) / (450) 677-0007 • Fax: (450) 677-0006  
e-mail: [laucandrique@qc.aira.com](mailto:laucandrique@qc.aira.com)



**GESTION IMMOBILIÈRE**  
**VILLE-MARIE LTÉE**

**Janine Huot, MBA**  
Présidente

2400, rue de l'Acajou      Tél.: 514-832-0177  
Saint-Laurent, QC H4R 2R8      Téléc.: 514-331-8255  
Courriel: [huot@fox.nstm.ca](mailto:huot@fox.nstm.ca)

### La mission et le rôle du RGCO

Organisme sans but lucratif, le RGCO a été mis sur pied en 1999 pour faire reconnaître la profession de gestionnaire de copropriété et alerter les intervenants concernés sur l'importance de planifier la phase de restauration de ce patrimoine immobilier dont on chiffre la valeur, uniquement dans la grande région de Montréal, à deux milliards de dollars. Le RGCO veut donc, en fait, favoriser une gestion professionnelle des immeubles comptant 20 unités et plus.

Le RGCO a pour mission la défense des intérêts de ses membres, en cohésion avec ceux des syndicats de copropriété. À cette fin, le RGCO a établi un code de déontologie visant à assurer l'absence de conflits d'intérêts entre ses membres et ceux des syndicats de copropriété. Ces dispositions rigoureuses ont pour but de garantir le professionnalisme de ses membres.

Conseil d'administration :  
M. Raymond Ouimet, président  
M. Jean Caron, vice-président  
M. Pierre César, vice-président  
M. Richard Presseault, directeur  
M<sup>re</sup> Yves Joli-Cœur, secrétaire et conseiller juridique

CONDOLIAISON est publié quatre fois l'an par le Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec. Toute reproduction des textes, illustrations et photographies de ce bulletin doit être autorisée par le RGCO. Bien que toutes les précautions aient été prises pour assurer la rigueur des renseignements contenus dans ce bulletin, il est entendu que CONDOLIAISON ne peut être tenu responsable des erreurs ou des négligences commises dans l'emploi de ces renseignements ni de leur réalisation. Les bureaux du RGCO sont situés au 2250, avenue Papineau, bureau 309, Montréal (Québec) H2K 4J6.

Direction éditoriale :  
Danielle Lachance  
Direction artistique :  
Jean R. Beauchesne  
Impression : Delpar Litho

**Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec**  
Téléphone : (514) 522-0785  
Télécopieur : (514) 522-6668  
[admin@condoliaison.org](mailto:admin@condoliaison.org)

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada

## LES SERVICES OFFERTS PAR LE RGCO

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

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

### Conditions d'adhésion

Être employé à temps plein ou à temps partiel comme gestionnaire, ou être administrateur-gérant, ou gestionnaire contractuel d'une copropriété comportant au moins 20 unités d'habitation et avoir acquitté la cotisation annuelle.

### Fiche d'adhésion

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

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

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

## Fiche technique

Adresse :	750, boul. Montpellier, Ville Saint-Laurent
Date d'ouverture :	1977
Nombre d'appartements :	206
Valeur approx. :	100 \$ le pi ca
Frais de copropriété :	200 \$ par mois, incluant électricité et chauffage
Chauffage :	électrique

### Comité des copropriétaires

Président : Hugues Leduc

Secrétaire : André Goyer

Conseil d'administration composé de trois co-gestionnaires élus annuellement :

Jean-Claude Dionne, Walter Schein et Siranouche Djouboulian

Nombre d'employés : un surintendant et un concierge, tous deux résidents, se partageant la permanence..

charte de l'immeuble dès les tout débuts, et cela permet d'éviter les conflits d'intérêts et d'éventuelles frictions. »

Gestionnaire de carrière à la fonction publique québécoise, M. Dionne a acquis son condo à l'automne 1977, ce qui en fait un des premiers résidents du Manoir I. Également copropriétaires, les deux autres gestionnaires de l'immeuble ont aussi une bonne expérience dans le domaine de la gestion : M. Schein est directeur d'entreprise, et Mme Djouboulian est employée de banque. À eux trois, ils assument toutes les tâches administratives nécessaires au bon fonctionnement d'un véritable petit village de plus de 200 unités de logement, moyennant un salaire annuel forfaitaire de 5 200 \$ chacun... presque du bénévolat !

Le Manoir I est un immeuble confortable de treize étages autour duquel ont poussé, au fil des vingt dernières années, une douzaine d'autres édifices plus ou moins semblables, un peu en retrait du Chemin de la Côte-Vertu. Premier de cet ensemble qui a pour nom de Village Montpellier, le Manoir I offre toute la gamme des services d'un immeuble de luxe : piscine intérieure, bain tourbillon, deux saunas, salle d'exercices tout équipée, salle de jeux également bien fournie, grande salle de réceptions, vaste terrasse privée à l'arrière, entourée d'arbres et d'arbustes.

De construction robuste, l'édifice a été soigneusement entretenu depuis son ouverture, à l'automne 1977, et ne nécessite que quelques rénovations de temps à autre. Seule la dalle de béton du stationnement intérieur a exigé une réfection majeure il y a quelque temps, travaux défrayés en partie par le fonds de prévoyance de la copropriété.

L'année dernière, tous les corridors ont été entièrement redécorsés, moyennant une cotisation spéciale. « Nous avons fait affaire avec une entreprise de décoration, rappelle le gestionnaire, mais nous-mêmes étés maîtres d'œuvre des rénovations; rien de flamboyant ni de luxueux, mais une finition solide et de bon goût. M. Schein, qui s'occupe plus particulièrement de cet aspect plus matériel de la gestion, a fait en

sorte que les travaux soient effectués à la satisfaction de tous, sans dépassement. Le décorateur et les fournisseurs ont trouvé que nous avions négocié serré, ce qui prouve que nous sommes de bons administrateurs... »

Il est rare que les gestionnaires aient à solliciter des cotisations spéciales de la part des copropriétaires. En général, tous les travaux, tels que la restauration de la piscine il y a quelques années, ou la réfection des aménagements extérieurs, par exemple, sont couverts par le fonds des projets spéciaux dont M. Dionne a proposé l'instauration à son arrivée au conseil, il y a cinq ans. Ce fonds annuel de 20 000 \$, qui s'ajoute au fonds de prévoyance prévu par la loi, est constitué à partir des frais mensuels de 200 \$ que paient tous les résidents. Quand on sait que ces frais de copropriété couvrent également l'électricité et le chauffage, il faut bien reconnaître qu'un condo au Manoir I, à 100 \$ du pied carré en moyenne à l'achat, est plutôt économique !


Une économie et une administration rigoureuse que les résidents de l'immeuble, au bout du compte, apprécient pleinement : Walter Schein est réélu par l'assemblée générale chaque année depuis sept ans; Jean-Claude Dionne, depuis cinq ans; et Mme Djouboulian, depuis deux ans. En octobre dernier, tous ont été réélus par acclamation.

Satisfaction ou manque d'intérêt des résidents ? « Je crois que c'est surtout une marque d'appréciation, estime le gestionnaire. Si personne ne s'est présenté contre nous l'année dernière, c'est avant tout parce que nos copropriétaires étaient contents de la gestion de leur immeuble. Oh ! Bien sûr, ce sont en majorité des gens à la retraite, un peu difficiles à mobiliser, c'est évident, mais ils participent aux assemblées. »

M. Dionne avoue toutefois qu'il n'est pas facile d'amener les copropriétaires à prendre part à la gestion de leur immeuble, et surtout d'intéresser les femmes à poser leur candidature aux postes de responsabilité dans son administration. Étant donné le mode de gestion particulier du Manoir I, le recrutement des gestionnaires se fait en effet parmi les résidents. Le fait que Mme Siranouche Djouboulian ait été réélue pour un deuxième mandat au conseil d'administration devrait encourager d'autres femmes de la communauté à s'engager dans sa gestion courante. ■

<b>BDB</b> Évaluateurs Agréés Chartered Appraisers	<b>Luc Delorme B.A.A., É.A.</b> 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

**Les communications Polytel Inc.**

	<b>Contrôle d'accès Interphone Surveillance vidéo</b>
8170 Montview, bureau 212 Ville Mont-Royal, Qué. H4P 2L7	Tél. : (514) 344-3934 Télec. : (514) 344-3935

**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

# LA LOI DU BÂTIMENT ET LA MISE EN CONFORMITÉ AU CODE DE SÉCURITÉ

Par Danielle Savard

Texte tiré d'une entrevue menée auprès de M. Serge Arsenault, ingénieur, Groupe CSB

Le 7 novembre dernier entré en vigueur le chapitre 1 - « Bâtiment » du *Code de construction*, adopté en vertu de la Loi sur le bâtiment.

Cette Loi sur le bâtiment prévoit l'adoption d'un *Code de construction* établissant des normes pour les bâtiments, les équipements et les installations. Elle prévoit aussi l'adoption, d'ici quelques mois, d'un *Code de sécurité* qui exigera pour certains bâtiments une mise en conformité au nouveau règlement de divers équipements incluant, entre autres, les corridors, les issues, les escaliers, les avertisseurs d'incendie, etc.

## Bâtiments visés

Alors qu'auparavant les copropriétés n'étaient pas visées par la Loi, le nouveau *Code de construction* s'appliquera aux bâtiments désignés comme des édifices publics, de même qu'aux **condominiums résidentiels de plus de deux étages et de plus de huit logements**.

## Responsabilité

Sous l'ancienne loi, seuls les propriétaires étaient responsables des travaux de construction. Dorénavant, les concepteurs et les entrepreneurs partageront avec les propriétaires la responsabilité de respecter le *Code de construction*.

## Délégation aux municipalités

Depuis le 7 novembre dernier, les municipalités ne peuvent plus adopter de normes équivalentes à celles du *Code de construction*, mais uniquement des normes supérieures ou portant sur des éléments non visés par le *Code*. Elles pourront toutefois conclure avec la Régie une entente de délégation afin d'appliquer le chapitre « Bâtiment » sur leur territoire.

La Régie viserait comme objectif que les municipalités assument l'application de cette Loi sur leurs territoires, mais en conserverait le contrôle et l'ultime responsabilité, de même que le jugement des appels déposés suite aux constats de non respect du *Code*.

Il est à noter que Montréal a déjà adopté un règlement de mise en conformité visant les

bâtiments de grande hauteur (i.e. sept à huit étages et plus) exigeant, entre autres :

- l'installation de gicleurs
- la mise à jour des réseaux avertisseurs et les ascenseurs d'incendie
- l'installation de génératrices d'urgence
- la mise en conformité des moyens d'évacuation à la réglementation provinciale
- l'installation de réseaux d'avertisseur d'incendie et de communications phoniques.

En ce qui a trait à ce dernier point, Montréal ne tolérera pas de délais pour son application, les contrevenants risquant de se voir poursuivis pour son non respect. Il existe toutefois un programme de subventions auquel peuvent recourir les propriétaires qui doivent effectuer des travaux de mise aux normes.

## Impacts sur les copropriétés de la mise en application du nouveau Code de sécurité

La plupart des constructions érigées après 1976 répondent déjà aux exigences du nouveau *Code de sécurité*, à moins que les travaux aient été mal exécutés ou les équipements mal entretenus.

Dans ce cas, de même que pour les constructions datant d'avant 1976, il sera nécessaire d'exécuter les travaux requis à la mise en conformité du *Code de sécurité*.

Tant que le *Code de sécurité* n'est pas adopté, il n'y a pas de délais prescrits pour exécuter les travaux requis. Mais sachant que ce n'est qu'une question de mois, vous pouvez devancer la visite des inspecteurs de la Régie en faisant appel à un spécialiste en bâtiments qui, en se basant sur le code montréalais, inspectera les installations et les équipements de sécurité, recommandera les travaux à exécuter afin de les rendre conformes et évaluera les coûts inhérents à ces travaux.

Si, pour une raison ou une autre, il ne vous est pas possible de vous conformer au nouveau *Code de sécurité*, certaines solutions de remplacement peuvent être soumises à la Régie ou aux municipalités qui auront accepté d'agir à titre de déléguées de la Régie (à l'heure actuelle, seule la ville de Montréal peut agir à ce titre).


Pour plus de renseignements, nous vous suggérons de consulter le site Internet élaboré par la Régie du bâtiment à l'adresse [www.rbq.gouv.qc.ca/code\\_construction](http://www.rbq.gouv.qc.ca/code_construction). ■



Les agences  
**MIRABEX**  
Distributeurs de meubles  
et électroménagers  
*Le choix du contracteur*

**Jean-François Michaud**

2350, Delisle, Laval (Québec), H7E 1V4  
Tél: (450) 663-3734 Fax: (450) 967-8485  
Sans frais: 1-888-593-3734  
<http://www.mirabex.com>  
[info@mirabex.com](mailto:info@mirabex.com)



**ÉCLAIR-PLUS**

**Serge Potvin**  
Conseiller en éclairage

2148, De La Province, #200  
Longueuil (Québec)  
J4G 1R7

Tél.: (450) 463-4571  
Mtl.: (514) 990-0621  
Télécopieur: (450) 463-4572



# TERRASSES ET JARDINS

Par Danielle Savard

Alors que les copropriétaires de constructions neuves songent à embellir leurs demeures par l'ajout de terrasses, d'autres qui occupent des bâtisses plus âgées doivent restaurer les leurs. Dans un cas comme dans l'autre, ces travaux exigent une planification sérieuse et nécessitent certaines étapes essentielles.

## Évaluer la situation actuelle

En tout premier lieu, il faut faire une analyse critique de la situation. S'il s'agit d'une restauration, est-ce dans un but esthétique ou suite à une détérioration ? Il est toujours pertinent de vérifier si tous les matériaux ont besoin d'être remplacés. Avant de tout jeter aux ordures, il est recommandé de démonter les terrasses et de procéder à des tests. Par exemple, s'il s'agit de terrasses en pavé uni déposées sur une construction, comme le toit d'un garage, il faut s'assurer de l'étanchéité de l'ouvrage. Une fois ces étapes réalisées, on peut évaluer s'il faut remplacer certains ou tous les éléments.

Lorsqu'il a été déterminé s'il faut réaliser une reconstruction ou une réfection, on ne doit pas oublier que des modifications majeures peuvent exiger un vote à double majorité des copropriétaires; c'est-à-dire obtenir 75 % des voix représentant 75 % des propriétaires. Et pour que le vote soit pris en toute connaissance de cause, les propriétaires doivent avoir consulté au préalable les plans, devis et budgets. À titre d'exemple, voici la séquence des événements aux *Jardins de l'Archipel* qui refont présentement leurs terrasses : une proposition avait été formulée dans le but d'utiliser des matériaux diffé-



rents de ceux existants. Cette proposition n'a pas reçu l'appui de 75 % des propriétaires. Les terrasses seront donc reconstruites en bois, comme elles l'étaient auparavant.

## Les matériaux recommandés

Comme le dit l'adage, on en a toujours pour son argent. Il est donc avantageux d'utiliser des matériaux nobles et résistants. Parmi ceux-ci, mentionnons le bois traité (de bien meilleure

**Gestion Pierre Damico**

**Pierre Damico, Adm.A., M.A.**  
 Conseiller en sécurité

706, rue de la Noue  
 Île des Soeurs  
 Verdun, (Québec)  
 H3E 1W1

Tel: (514) 761-0911 Fax: (514) 761-0748  
 pierre.damico@videotron.ca



**SCARAM**

Les Services techniques de béton Scaram ltée  
 Scaram Concrete Technical Services Ltd.

**Roger Caon**

1995 Ouest, boul. St-Elzéar  
 Chomedey, Laval, QC H7L 3N7  
 Tél: (450) 687-3443 Fax: (450) 687-3447  
 E-mail: scaram@total.net



qualité qu'avant, pouvant durer jusqu'à quinze ans), le pavi uni, les finis de céramique et les panneaux de béton préfabriqués. Dans ce cas, il est important que les panneaux soient soutenus par des supports de plastique, afin de créer un vide sous le béton qui assurera une meilleure circulation d'air et évitera une humidité qui pourrait le faire pourrir.

Les tapis de tout type sont à proscrire, ceux-ci emprisonnant l'humidité qui, à long terme, s'attaquera au béton structural.

### Vérifier la structure

Avant d'aménager ou de restaurer des terrasses sur des constructions existantes, comme le toit d'un garage, il est primordial de vérifier la capacité de cette structure à les supporter.

En effet, le poids d'un tel ouvrage est énorme. Des terrasses d'une superficie de 14 000 pieds carrés pèsent environ 200 tonnes. À ce poids, il faut ajouter celui des bacs et de la terre.

En cas de doute, il ne faut pas hésiter à faire appel à un spécialiste. L'avis d'un ingénieur pourra vous éviter des ennuis et des coûts de réparation très élevés.

### Les coûts

Comme dans toute construction, les coûts peuvent être sans limite si l'on conçoit des terrasses très luxueuses. Mais on peut évaluer le prix d'une terrasse standard à entre cinq et quinze dollars le pied carré, incluant la structure et les bacs. Donc, une terrasse d'une superficie de 600 pieds carrés peut coûter dans les 3 000 \$.

Il sera sage de consulter un professionnel avant d'entreprendre les travaux. Un architecte du paysage peut vous éviter des erreurs coûteuses.

On peut aussi visiter les salles de montre des plus importants fabricants. On y découvrira les différents matériaux disponibles et même des exemples de terrasses aménagées.

Il est également à noter qu'il est possible de trouver le financement nécessaire à ces travaux auprès des institutions financières.


### Le choix des plantes

Une fois la construction ou la réfection des terrasses terminée, on peut passer à l'étape la plus agréable : l'achat des plantes et des fleurs qui les orneront.

Nous vous recommandons de réglementer les plantations des terrasses, qu'elles se fassent sur des constructions existantes ou au sol.

Les plantes ne doivent pas être trop envahissantes, risquant ainsi de déranger les voisins. De même, la plantation d'arbres devrait être limitée aux variétés miniatures.

Il existe un choix inouï de plantes et fleurs, vivaces et annuelles, ainsi que d'arbres miniatures, qui sauront répondre aux exigences de tous les propriétaires sans pour autant nuire à leurs voisins. Encore là, l'avis d'un expert peut faciliter la vie de tout le monde. ■



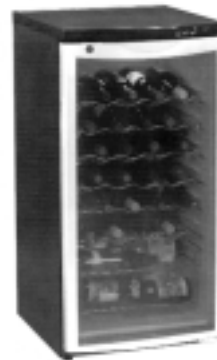
**Robert Mousseau, B.A.A.**  
Conseiller en placement

**SERVICES D'INVESTISSEMENT ROYAL**

**RBC Dominion valeurs mobilières Inc.**  
3100, boul. Le Carrefour  
Bureau 330  
Laval (Québec) H7T 2K7

Tél: (450) 686-3472  
1-800-567-7396  
Téléco: (450) 686-3433  
robert.mousseau@rbcds.com

## NOUVEAUTE Cellier d'appartement



Cet élégant appareil noir connaît une popularité grandissante. Muni d'une porte de verre teintée, de tablettes amovibles, il peut contenir jusqu'à trente bouteilles. Les grosses bouteilles peuvent être placées sur les tablettes transversales situées dans le bas. La température se règle automatiquement pour le vin blanc ou le rouge ou manuellement, au goût de chacun, de 45 à 65 °F. Pour protéger votre collection, et pour des

raisons de sécurité, la porte est munie d'une serrure. La hauteur du modèle standard permet de l'intégrer au comptoir de la cuisine. On le trouve, entre autres, chez les agences Mirabex (renseignements : 1-888-593-3734). Prix de détail suggéré : 599 \$. ■

*Club Cuisine et Salle de Bain*



**Annie Doucet**  
Designer  
Membre S.D.I.Q.

Salle de montre  
3611 Autoroute Laval, Chomedey, Laval (Québec) H7P 5A6  
Tél.: (450) 978-2582 Fax: (450) 978-4202  
www.clubcuisinebcbg.com

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



**LES ENTREPRISES**  
**DEN-PRO**

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

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

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

# La preuve conservée : le constat d'huissier

Par Yves Joli-Cœur,  
avocat associé du cabinet De Grandpré Chaurette  
Lévesque, s.e.n.c.

Si courant en France, le constat d'huissier n'est pas encore inscrit dans la tradition judiciaire québécoise. Souvent mal-aimé, l'huissier de justice peut pourtant apporter une aide précieuse pour faire valoir vos droits.

Le « constat d'huissier » est un moyen destiné à capter l'instant, à conserver la preuve, à préserver un droit ou à établir la réalité d'une situation à un moment donné. Le but du constat est souvent d'apporter ou de préserver une preuve en cas de litige ultérieur. Il permet d'établir par tous moyens (vue, odorat, ouïe, toucher, goût, moyens techniques) un fait, une situation, un événement, un dommage, un préjudice, un risque. Autant il y a de situations, autant il y a de choses à constater.

Le constat d'huissier consiste à dresser un acte dans lequel un huissier relate les événements qui se déroulent devant lui. Il décrit l'état et la situation des choses ou des lieux qu'il voit, le tout sans y joindre aucune appréciation personnelle et sans en rechercher ni les causes ni les conséquences.

C'est de fait une photographie juridique d'un événement dépourvu de toute déduction. (Contrairement à l'expert, qui recherche les causes.)

Il s'agit donc d'effectuer des constatations PUREMENT MATÉRIELLES, exclusives de tout avis sur les conséquences de fait ou de droit qui peuvent en résulter. Ces renseignements détaillés sont fort utiles au juge, car ils sont relevés par un officier de justice neutre, jouissant d'une expérience et d'un savoir-faire appréciables.

Il est important de noter que le constat n'est pas un acte authentique et n'a la valeur que de « SIMPLS RENSEIGNEMENTS », à moins d'une commission de justice.

Qui peut le demander ? Toute personne physique ou morale, un syndicat ou un copropriétaire, peut demander à l'huissier de dresser un procès-verbal de constat. Aucune autorisation judiciaire n'est nécessaire, sauf si cela demande de pénétrer chez autrui.

Plusieurs situations peuvent amener un syndicat de copropriété à faire appel à un huissier de justice pour venir constater un fait sur place. Par exemple, il est possible, dans le cas d'assemblée générale particulièrement houleuse de par l'importance des points débattus, de faire appel à l'huissier pour y assister, écouter et recueillir les propos tenus et en dresser procès-verbal.

Autre exemple, le tapage nocturne et les odeurs nauséabondes. Il serait en effet utile dans ces cas, pour la victime, de requérir l'établissement d'un constat d'huissier. Cette procédure pourrait amener un effet adoucissant à votre sens auditif et olfactif.

Enfin, la constatation *de visu* par l'huissier permet la « cristallisation » d'un dommage dans le cas où, par exemple, un chauffe-eau ayant dépassé son espérance de vie utile, installé dans une unité d'habitation, laisse écouler de l'eau, endommageant ainsi une partie commune. Ces dommages causés à une partie commune pourraient ainsi être réclamés au copropriétaire fautif.

Personne n'est lié par le constat d'huissier : « ni l'adversaire à qui on l'oppose, ni le juge ». En principe le contenu du constat d'huissier n'a que la valeur de simples renseignements. En pratique, toutefois, le constat d'huissier bénéficie d'une grande autorité. Le constat servira de preuve en soi; et le constatant ne sera appelé à témoigner qu'à la demande du juge ou d'une partie. Les articles 2811, 2854 et 2857 du *Code civil du Québec* présentent une excellente opportunité au constat. Ces dispositions prévoient que la présentation d'un élément matériel constitue

un moyen de preuve d'un acte juridique ou d'un fait qui permet au juge de faire directement ses propres constatations.

Faire constater par huissier de justice un dommage, une situation, un événement, c'est disposer d'un témoignage particulièrement solide et fiable. Il est solide parce que les constatations matérielles y sont minutieusement relevées et consignées par écrit par l'huissier de justice. De plus, il est fiable en raison de l'expérience et la compétence du praticien, habile à noter le moindre détail objectif, en dehors de toute appréciation personnelle et en toute impartialité.

En gardant ainsi la marque indélébile de la réalité à un moment donné, le constat possède une double efficacité : il évite bon nombre de contestations ultérieures et, en cas de procès, il constitue un important élément de preuve qui peut contribuer au règlement rapide.

En février 2000, un comité chargé de conseiller le ministre de la Justice sur les orientations à privilégier dans la révision du *Code de procédure civile* a remis un rapport préliminaire où il est proposé de donner au constat d'huissier valeur de témoignage en vertu de l'article 294.1 du *Code de procédure civile* et d'ainsi dispenser l'huissier de venir témoigner en personne, en maintenant toutefois le droit pour la partie adverse de requérir sa présence à l'audition aux fins de contre-interrogatoire. De plus, cela pourrait faire en sorte que dans certains cas, le tribunal n'ait pas à se déplacer pour visiter les lieux lorsque des constatations matérielles sont nécessaires. Ces modifications législatives feraient du constat d'huissier, un outil de plus en plus justifié.

Avant d'appeler un huissier de justice pour faire dresser un constat, adressez-vous à lui pour s'assurer de l'opportunité de son intervention. ■



**DE GRANDPRÉ  
CHAURETTE  
LÉVESQUE**  
AVOCATS  
Agents de marques de commerce

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



**PAQUETTE**  
& ASSOCIÉS s.e.n.c.  
Huissiers de justice

Notre vraie  
signification

**Gilles  
Malo**  
Associé principal

511, Place d'Armes, bur. 800  
Montréal QC H2Y2W7  
(514) 284-1007 (24 heures)  
1 800 361-5122  
[www.paquette.qc.ca](http://www.paquette.qc.ca)

Tél.: **(514) 982-3104**  
Fax: (514) 982-3167  
[malog@paquette.qc.ca](mailto:malog@paquette.qc.ca)

DU NOUVEAU!

**maestrio<sub>2</sub>**



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

**AUCUNE FRANCHISE**

**maestrio<sub>2</sub>**,  
programme exclusif à Martin.

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

**MARTIN**

ASSURANCE & GESTION DE RISQUES

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



**Vous avez toujours voulu  
choisir votre télévision,  
vous avez désormais Star Choice**

**Pourquoi je choisis STAR CHOICE**

- Pour élargir les services sur les balcons et les terras
- Pour améliorer l'installable et offrir la télévision numérique
- Parce qu'on peut facilement la jumeler à d'autres fournisseurs

**Pourquoi mes locataires choisissent STAR CHOICE**

- Pour avoir plus de 250 canaux numériques
- Pour la HD à la carte instantanée
- Le guide de programmation interactif
- La programmation locale disponible partout en Amérique du Nord
- Il n'y a pas de frais de réactivation

**Choisissez Star Choice  
dès aujourd'hui!**

**1-866-STAR-345**

  
**STAR CHOICE™**  
NOTRE TÉLÉ, C'EST D'ABORD LA VÔTRE.