

10^e ANNIVERSAIRE

**ENTREVUE AVEC
GILLES PROULX**

**EFFICACITÉ
ÉNERGÉTIQUE
AUX VERRIÈRES
III ET IV**

**TÊTE À TÊTE
AVEC LE
PORTE-PAROLE
DU SALON
DE L'IMMOBILIER
ET DE LA
COPROPRIÉTÉ**

+
**40 ANS DE
COPROPRIÉTÉ
AU QUÉBEC :
VERS UNE
RÉFORME**

**SALON DE L'IMMOBILIER
ET DE LA COPROPRIÉTÉ
13, 14 ET 15 NOVEMBRE,
PALAIS DES CONGRÈS
DE MONTRÉAL**



La 5^e édition du Salon de l'immobilier et de la copropriété (cestamontreal.com) se « colore de vert » cette année. Des spécialistes internationaux de l'immobilier et du Développement durable vous y attendent. Tous sont animés par un objectif commun : vous aider à démystifier les notions de Développement durable. Ce grand rassemblement annuel représente donc une occasion unique d'en connaître les principales orientations, et de comprendre les enjeux qui nous concernent tous. Venez faire connaissance avec les leaders en la matière, et découvrez les bienfaits d'habitudes plus saines pour l'environnement. À une époque où les gaz à effet de serre constituent une menace grandissante pour l'espèce humaine, le domaine de l'immobilier, comme tous les autres secteurs d'activité d'ailleurs, est appelé à faire sa part pour réduire l'utilisation de matières polluantes. Venez également constater l'avant-gardisme dont font preuve plusieurs entreprises, lesquelles ont résolument mis le cap vers un horizon vert. Leur principal objectif consiste à contribuer à l'assainissement de la planète, grâce à des approches tout aussi originales les unes que les autres. ■

CONDOLIAISON

BULLETIN D'INFORMATION DU REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

Vol. 10 | N°3 | Automne 2009

SOMMAIRE

- 03 BILLET
La copropriété et le développement durable
- 04 EN BREF
- 06 PERSONNALITÉ
Tête à tête avec le porte-parole du Salon de l'Immobilier et de la Copropriété
- 08 TECHNIQUE
Pour réduire les rigues de dégâts d'eau Louez votre chauffe-eau
- 10 ENTRETIEN
Nettoyer sans polluer
- 12 SÉCURITÉ
Dégâts d'eau en copropriété Les assureurs serrent la vis
- 14 FOIRE AUX QUESTIONS
- 16 ENTREVUE
Un treizième condo pour Gilles Proulx
- 18 *Salon de l'Immobilier et de la Copropriété*
- 20 RGCQ-Provincial
- 21 RGCQ-Montréal
- 22 RGCQ-Outaouais
- 23 RGCQ-Québec
- 26 EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE
Les verrières III et IV Des milliers de dollars en jeu
- 28 ENTRETIEN DES PORTES DE GARAGE
- 30 LE COMPTABLE PROFESSIONNEL EN COPROPRIÉTÉ
Gardien de votre investissement
- 32 L'ACHAT D'UN CONDO
Passion et précautions
- 34 COPROPRIÉTÉ ÉCORESPONSABLE
Un examen de conscience s'impose
- 35 COPROPRIÉTÉ FRANÇAISE
À l'heure de l'énergie solaire
- 35 MEMBRES CORPORATIFS

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

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@rgcq.org
www.rgcq.org

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada.



LA COPROPRIÉTÉ ET LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

FRANÇOIS G. CELLIER
RÉDACTEUR EN CHEF

WWW.RGCQ.ORG

Jacques-Yves Cousteau m'a un jour bouleversé. C'était en 1997, j'étais alors critique de livres pour un magazine artistique. L'un de ceux qui me sont tombés sous la main s'intitulait *L'Homme, la pieuvre et l'orchidée*. Publié aux éditions Robert Laffont/Plon, l'ouvrage résume la pensée écologique de ce défunt explorateur des océans. Cousteau y exprime un cri du cœur quasi désespéré face à la tragédie terrestre, une profonde aversion à propos de la bêtise humaine, et par-dessus tout, un mépris face aux grands méfaits infligés à la planète par l'homme. J'ai dévoré goulûment son ouvrage pendant mes vacances estivales cette année-là. À l'issue d'une lecture qui s'est avérée à la fois captivante et exaltante, je me souviens d'en être resté stupéfait et bouche bée pendant des années. Ses écrits confirmaient mes appréhensions à l'époque, et plus que jamais aujourd'hui, cet homme m'a convaincu d'une chose : il ne faut plus attendre avant d'agir sur le plan environnemental, autrement, nous atteindrons le point de non retour d'ici quelques décennies.

Il faut initier des changements majeurs, et vite, car la planète se meurt. La banquise Arctique fond à vue d'œil et les changements climatiques sont une évidence. Dans ses mémoires intitulés *Ma vie*, le généticien et écologiste engagé David Suzuki affirme : « l'air dans lequel la vie peut exister ne fait que huit à dix kilomètres de profondeur. Plusieurs d'entre nous peuvent facilement courir cette distance ». Même s'il n'y avait plus d'émissions de gaz à effet de serre (GES) demain matin, il faudrait des centaines d'années pour parvenir à purifier l'atmosphère. « Autrement dit, nous avons déjà mis en marche un processus dont les enjeux se joueront sur de multiples générations », d'ajouter Suzuki. Or, le Développement durable vise justement à assurer les besoins des générations présentes, sans pour autant hypothéquer ceux des générations futures. Outre les dangers écologiques auxquels la planète est actuellement exposée, l'existence même du genre humain pourrait être menacée à moyen et à long terme, à moins que des actions significatives ne soient entreprises pour reverser la vapeur.

Le secteur de l'immobilier est évidemment interpellé par la prise de conscience environnementale actuelle, ce qui se traduit par un Salon de l'immobilier et de la copropriété à tendance verte cette année. La 5e édition de cet événement sera présentée les 13, 14 et 15 novembre prochain au Palais des congrès de Montréal, et elle regroupera, entre autres, des spécialistes internationaux du Développement durable. Désormais, tous les secteurs d'activité seront mis à contribution pour améliorer le sort de la planète, incluant celui au sein duquel évoluent les constructeurs d'immeubles en copropriété, les fournisseurs de produits et services qui y sont associés, et évidemment les copropriétaires. Et comme c'est le cas chaque année, le RGCQ se joint à cette fabuleuse rencontre automnale. Vous pourrez d'ailleurs venir y discuter avec les principaux dirigeants de cet organisme, dont Janine Huot, directrice générale, et Raymond Ouimet, président du conseil d'administration. Ils vous y attendront à leur stand habituel. La Terre nous appartient et son avenir est entre nos mains. Par conséquent, il importe d'agir maintenant avant qu'il ne soit trop tard. ■





EAU POTABLE POUR UNE GESTION RESPONSABLE

La Ville de Laval est en croisade. Elle compte subventionner le remplacement de 3000 toilettes sur son territoire. En fait, chaque substitution pour un modèle consommant moins de 6 litres d'eau est sujette à une remise en argent, raison de plus d'en profiter pour « donner congé » à sa vieille toilette. Les montants peuvent atteindre 60 ou 75 dollars, selon le choix d'une toilette à faible débit de 6 litres, de 4,8 litres ou encore d'une double chasse de 3 ou 6 litres d'eau.

Selon la Ville, une toilette standard requiert 13 litres d'eau par chasse. Cette consommation peut même atteindre jusqu'à 20 litres. En comparaison, un modèle à faible débit utilise moins de 6 litres d'eau, et permet des économies de 50 litres par jour. Avec ce programme, Laval espère réduire le gaspillage de cette précieuse ressource. Épargner l'équivalent de 55 000 litres annuellement aurait des impacts significatifs, ne serait-ce que sur le volume et le traitement des eaux usées. En fait, une telle quantité équivaldrait à remplir plus de 18 piscines olympiques.

Pour en savoir plus :
<http://www.ville.laval.qc.ca/>, puis cliquez sur l'onglet Environnement situé en haut de la page d'accueil.

DALE PARIZEAU MORRIS MACKENZIE

UN COURTIER QUI FAIT DE LA PRÉVENTION

L'heure est aux bilans en matière d'assurance en copropriété. Malheureusement, ce mode d'habitation n'obtient pas la note de passage en terme de gestion. La majorité des immeubles sont autogérés, et bien souvent, leurs administrateurs manquent de formation pour prendre les choses en main. Si la mauvaise foi n'est pas en cause la plupart du temps, la situation n'en demeure pas moins préoccupante. Pour cette raison, certains courtiers d'assurance mènent aujourd'hui des campagnes de sensibilisation. « Ces opérations sont principalement axées sur la prévention. Nous ne vendons pas seulement des primes d'assurance aux consommateurs, nous les interpellons également sur la saine gestion de leur bien immobilier », indique Pierre J. Gravel, courtier d'assurance chez Dale Parizeau Morris Mackenzie.

À titre d'exemple, pour éviter d'éventuels problèmes d'assurance en copropriété, tout syndicat devrait être doté d'un carnet d'entretien et de gestion d'actifs. « S'il est respecté à la lettre, ce document contribuera à maintenir de bons rapports avec un assureur », prévient pour sa part Jean-François Paquet, également courtier d'assurance chez Dale Parizeau Morris Mackenzie. À l'inverse, les réclamations répétitives au fil du temps entraîneront une augmentation marquée des primes, et une compagnie d'assurance pourrait se retirer, advenant qu'une propriété présenterait des risques de sinistres trop élevés. Pourtant, une gestion ordonnée préviendrait une telle situation. À titre d'exemple, procéder au ramonage annuel des cheminées diminue le risque d'incendie. De même, entretenir la toiture aux fréquences indiquées évitera, par grands vents, le soulèvement de bardeaux.

En outre, les administrateurs d'une copropriété qui négligent un immeuble risquent d'en découdre avec certains copropriétaires. Et s'ils font preuve de grave laxisme dans l'exercice de leur fonction, ils s'exposent même à des poursuites judiciaires. En somme, toutes les raisons sont bonnes d'appliquer les règles de gestion adéquates. Celles-ci préviendront un éventuel cauchemar à une collectivité de copropriétaires, et éviteront un naufrage que personne ne souhaite vivre au sein de ce mode d'habitation.

PRÉVENIR PLUTÔT QUE GUÉRIR

Lors du Conseil général du Parti Libéral du Québec, tenu à Drummondville les 25, 26 et 27 septembre 2009, les membres ont adopté une résolution visant à demander au gouvernement d'examiner les problématiques actuellement liées à la copropriété. Celle-ci a été présentée, au nom de l'association libérale de Laval-des-Rapides et de la Commission politique libérale de Québec, par Alain Paquet, député de Laval-des-Rapides, adjoint parlementaire au premier ministre et président de la Commission des finances publiques.

La résolution prévoit notamment que le gouvernement envisage revoir l'encadrement législatif et réglementaire associé tant à la construction des immeubles qu'à l'entretien et à la gestion des copropriétés. Plus précisément, les objectifs recherchés sont de deux ordres : faire en sorte que les syndicats de copropriété se dotent de fonds de prévoyance adéquats et suffisants et considérer l'imposition d'obligations plus vastes et précises de divulgation, tant pour les promoteurs, dans la note d'information à l'acheteur, que pour les syndicats de copropriété, notamment en regard de l'état de leurs finances, préalablement à toute vente d'unité en copropriété.

NOS MEMBRES CORPORATIFS



Denis Laframboise
Consultant musique corporative
514.951.1287 • denis@studioexp.ca

www.studioexp.ca
Les professionnels de
l'environnement sonore et musical



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



RÉPARATIONS | RÉNOVATIONS

intérieur cuisine salle de bain peinture placoplâtre	extérieur trottoir escaliers balcons clôture
---	---


107 - 1855 du Havre, Montréal H2K 2X4
tél.: 514 524 2020 | fax : 514 524 7052
www.degimi.ca | immobilier@degimi.ca



Dominique Poulin
Directeur de compte

T_514 588.8911 F_514 846.4095
C_819 269.2988

dpoulin@gestactif.com // 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
Télé. : (514) 937-7127
Ldauteuil@valoripro.com

www.valoripro.com



Yves Albert Desjardins, FCA
Associé délégué
Taxes indirectes

KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. Tél. (514) 840-2123
Tour KPMG Téléc. (514) 840-2187
Bureau 1500 Cell. (514) 952-2176
600, boul. de Maisonneuve Ouest
Montréal (Québec) H3A 0A3
ydesjardins@kpmg.ca
KPMG S.R.L./S.E.N.C.R.L., société canadienne à responsabilité limitée.




EXPERTS CONSEILS - CONSULTANTS

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

Patenaude-Trempe Inc.
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



Gilles Martel
350, Rue D'Iberville, Varenes (Québec) J3X 1T9
Licence R.B.Q. 8111-6766-15 action.call@qc.aira.com
Tél.: 514.493.4600 • Fax: 514.493.1464
www.actioncalfeutrage.com



PHOTO PAUL FOURNIER

TÊTE À TÊTE AVEC LE PORTE-PAROLE

DU SALON DE L'IMMOBILIER ET DE LA COPROPRIÉTÉ

Le respect accru de l'environnement est plus que jamais nécessaire de nos jours. Dans le domaine de la copropriété, comme dans plusieurs autres secteurs d'activité d'ailleurs, il y a urgence d'agir, question d'assurer la pérennité de notre planète. Ces énoncés figurent au programme de l'édition 2009 du Salon de l'immobilier et de la copropriété. Événement remarquable s'il en est un, le Salon aborde cette année un thème de la plus haute importance, soit le Développement durable. Dans ce contexte, son porte-parole et fondateur, Yves Joli-Cœur, n'est certes pas en panne d'idées. Entrevue avec un homme qui voit grand.

Par François G. Cellier

M^e Joli-Cœur, tout d'abord, quelques mots sur les cinq ans du Salon. En matière d'éducation grand public, cet événement a-t-il atteint ses objectifs ?

Oui, car les visiteurs ont pu y faire le plein d'information au fil des ans, et ce, via plusieurs conférences portant sur des sujets liés à la copropriété. Il a notamment été question des vérifications élémentaires à faire avant d'acheter un condo, de l'importance du rôle des administrateurs d'un syndicat, et des

couvertures d'assurances requises. Toujours dans le cadre de cette mission première, ces conférences ont également abordé plusieurs sujets d'actualité, dont les copropriétés en difficulté en raison d'une gestion déficiente. Un tel brassage d'idées aura certes permis de sensibiliser le grand public, ne serait-ce qu'en matière de bonne gouvernance en copropriété. Les copropriétaires ont aussi compris l'importance d'assurer la pérennité des immeubles.

Les acheteurs sont aussi plus avertis aujourd'hui, n'est-ce pas ?

Effectivement. Dans le domaine des copropriétés existantes, à titre d'exemple, les éventuels acquéreurs questionnent davantage les administrateurs. Le fonds de prévoyance est-il adéquat ? Existe-t-il un programme d'entretien ? Est-ce que la copropriété convoitée fait l'objet d'une poursuite ? Le vendeur d'une unité a-t-il payé toutes ses charges communes ?, figurent parmi les préoccupations soulevées. Sans l'ombre d'un doute, le Salon a contribué à changer les mentalités.

Parlez-nous de la thématique de cette année, soit le Développement durable?

Il y a urgence d'agir en matière d'environnement. À l'avenir, il faudra faire les choses autrement. Nous ne pourrons continuer à consommer les ressources terrestres au rythme actuel, car le coût des matériaux et des sites d'enfouissement ira en augmentant. Ce constat devrait faire réfléchir, et il y a fort à parier qu'à court et à moyen terme, les copropriétaires mettront davantage l'accent sur l'entretien et la conservation des immeubles. À défaut de le faire, les impacts économiques seront colossaux pour eux.

Comment expliquez-vous la lenteur du Québec à réagir face aux questions environnementales ?

Nous vivons dans un système au sein duquel les ressources énergétiques sont abondantes. Les réserves hydroélectriques semblent inépuisables, et nous n'avons jamais réellement connu de graves pénuries d'énergie. Néanmoins, il faudra quand même en arriver à réduire notre consommation. Changer les habitudes à cet égard nécessitera des mesures particulières.



Cependant, certaines initiatives méritent d'être saluées, à titre d'exemple l'Agence d'efficacité énergétique a créé des certifications (*Renoclimat, Novoclimat, Econologis*) qui ont pour but de certifier les performances énergétiques des logis. À ce jour, une trentaine de projets de copropriétés ont été certifiés *Novoclimat* dans la région de Montréal.

Vous dites que la copropriété s'inscrit naturellement dans le concept de Développement durable. Expliquez-nous comment ?

La densification urbaine qu'entraîne la copropriété contribue à réduire les projets d'infrastructures comme les autoroutes, et permet d'augmenter les activités liées aux services de proximité. L'affluence des véhicules servant aux transports en commun se voit dès lors accrue, incluant notamment les métros, les autobus et les trains.

Tout compte fait, ce Salon devrait éveiller les consciences au chapitre de l'environnement?

Assurément! L'événement traitera d'un sujet capital en copropriété, et aura le mérite d'informer les copropriétaires sur une réalité qui nous concernent tous. Qu'il s'agisse des gaz à effet de serre, du gaspillage ou des mauvaises habitudes de consommation et de rejets des déchets, la copropriété doit être mise à contribution. En ce sens, le Développement durable représente une occasion ultime à saisir, question d'assurer l'avenir des générations futures. ■



Le Salon de l'immobilier et de la copropriété aura lieu les 13, 14 et 15 novembre 2009 au Palais des congrès de Montréal. Les visiteurs pourront assister à des conférences de qualité et consulter des avocats et des notaires sans frais sur place.

Pour plus d'information :
www.cestamontreal.com



POUR RÉDUIRE LES RISQUES DE DÉGÂTS D'EAU

LOUEZ VOTRE CHAUFFE-EAU

L'assurance et les dégâts d'eau ne font pas bon ménage en copropriété, du point de vue des assureurs à tout le moins. En fait, plusieurs sinistres de ce genre pourraient être évités. Les syndicats de copropriétés auraient donc intérêt à être plus vigilants, question d'assurer une meilleure gestion du risque en la matière. Pour y parvenir, l'une des solutions offerte consiste à louer son chauffe-eau.

Cette option (Solution Condo-10 ans) comporte plusieurs avantages, dont l'étalement des coûts de remplacement. Pour un prix mensuel plus qu'abordable, HydroSolution

La location d'un chauffe-eau de 40 gallons sur 10 ans coûte 10,99 \$ par mois plus taxes. Et il en coûte 11,99 \$ par mois plus taxes pour louer un appareil de 60 gallons.

procède à l'installation d'un chauffe-eau, et récupère l'ancien pour l'envoyer au recyclage. Au terme de la location, qui s'échelonne sur 10 années, l'appareil est de nouveau remplacé. Une telle formule aura des retombées positives auprès d'un assureur, à plus forte raison si l'ensemble d'une collectivité de copropriétaires y adhère.

Toute demande de location est traitée immédiatement, et bien souvent, la mise en place du nouveau chauffe-eau aura lieu le même jour. Soulignons qu'en cas de défectuosité d'un appareil, HydroSolution en assure les réparations sans frais, et ce, pendant la durée du bail de location.

Dans plusieurs immeubles en copropriété québécois, les renvois de planchers pour chauffe-eau sont inexistant, ce qui rend les assureurs inquiets. Pour pallier cette lacune, un bac de rétention contribuera à réduire les risques de dégâts d'eau. Soulignons que mieux vaut confier l'installation d'un chauffe-eau à des personnes compétentes. Cela préviendra les risques d'en découdre avec une compagnie d'assurance.

La location d'un chauffe-eau de 40 gallons sur 10 ans coûte 10,99 \$ par mois plus taxes. Et il en coûte 11,99 \$ par mois plus taxes pour louer un appareil de 60 gallons.



L'IMPORTANT D'AVOIR UN BON CHAUFFE-EAU

Plusieurs types d'appareils sont disponibles sur le marché, cependant, leur qualité est variable. HydroSolution propose le chauffe-eau de marque Ultra-Cascade, fabriqué par la compagnie Giant. Conçu selon un procédé unique de double vitrification, il comporte une étanchéité accrue et dure au-delà de 15 ans. L'Ultra-Cascade figure parmi les meilleurs chauffe-eau actuellement offerts. Au Québec, il est distribué exclusivement par HydroSolution.

Certaines personnes soucieuses d'économiser préfèrent acheter un appareil bon marché, sans penser aux conséquences potentiellement fâcheuses d'une telle décision. La plupart du temps, lorsqu'un copropriétaire éprouve des ennuis avec son chauffe-eau, il est déjà trop tard. Celui-ci a laissé fuir une partie de son contenu, entraînant des réclamations substantielles à un

assureur. Ce genre d'expérience met en évidence l'importance d'être équipé adéquatement.

En somme, la location d'un chauffe-eau pourrait éventuellement devenir la norme. Et à une époque où les dégâts d'eau augmentent à un rythme effarant en copropriété, cette alternative contribuera, certes, à apaiser les inquiétudes légitimes exprimées par bon nombre d'assureurs. ■

Les propos contenus dans ce texte ont été exprimés par Yvon Chevalier, directeur général chez HydroSolution.

Pour plus d'information :

www.hydrosolution.com

Tél : (514) 353-0077/1 877 353-0077

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

Hydro Solution

Le spécialiste du chauffe-eau



NETTOYER SANS POLLUER

Les compagnies de nettoyage en copropriété assainissent leurs pratiques. De nos jours, certaines d'entre elles utilisent des produits biodégradables. Ils sont aussi efficaces que les détergents conventionnels, en plus d'être moins nocifs pour la santé humaine et l'environnement. Quelques entreprises font également preuve d'innovation en privilégiant des approches sanitaires originales. Coup d'œil sur une évolution significative en matière d'entretien ménager.

Distinction Services Plus préconise une méthode novatrice pour laver les tapis : l'encapsulage. Cette approche consiste à décomposer et à emprisonner la saleté dans des microcellules de polymère, lesquelles se biodégradent en 24 heures. L'opération de nettoyage est effectuée à l'aide d'une machine munie de brosses. Pendant cette étape, l'appareil émet une fine bruine d'eau. Une fois le tapis redevenu propre, il se crée une fine pellicule blanche qui sera aspirée une fois asséchée. Comparé aux pratiques traditionnelles, ce procédé est beaucoup moins long et nettoie plus en profondeur, prolonge la propreté des tapis, minimise les odeurs, la croissance des spores de moisissures et de mites. Au final, l'ensemble du travail requiert moins d'eau. Les surfaces nettoyées sèchent très rapidement, ce qui représente un avantage dans les aires communes où le va-et-vient est continu.

DES DÉTERGENTS ÉCOLOGIQUES

Les principales zones à nettoyer dans une copropriété sont les parties communes (ex : halls, fenêtres, corridors, murs, luminaires et ascenseurs). Les terrains extérieurs sont également passés au peigne fin, question d'y éliminer les papiers jonchant le sol, les déchets, les mégots de cigarettes et les toiles d'araignées. Certains administrateurs demandent, par ailleurs, que soient nettoyées les aires de stationnement et les portes de garages.

Procéder à leur nettoyage au moyen de produits biodégradables est une solution avantageuse. D'ailleurs, il en existe une panoplie fabriquée par des entreprises québécoises. Ces nettoyeurs ne contiennent pas de

phosphates. Ils se biodégradent facilement et rapidement, que ce soit en présence ou en l'absence d'oxygène. L'une des marques de commerce utilisées, le *Clean-All*^{MC}, contient des cultures bactériennes inoffensives et actives pendant 24 heures. Elles absorbent la saleté avec une grande efficacité, et se comparent avantageusement aux nettoyeurs conventionnels. Ces entreprises fabriquent également des décapants biodégradables et des finis à planchers sans zinc.

Certains fournisseurs de Distinction Services Plus font preuve d'avant-gardisme. En fait, ils figurent parmi les premiers à avoir mis en marché des produits nettoyants biodégradables. Ces derniers sont sécuritaires et très performants pour l'industrie du nettoyage professionnel. Ils comportent plusieurs critères liés à leur cycle de vie, et sont issus d'analyses scientifiques garantissant des impacts moindres sur la santé humaine et l'environnement.

Ces produits contiennent des substances plus saines, un argument qui, à lui seul, milite en faveur de l'utilisation accrue des produits biodégradables. Pour le bien public d'abord, et surtout, en vue du déploiement d'efforts soutenus pour assainir la planète. ■

Les propos contenus dans ce texte ont été exprimés par Jean-Pierre Takacs.

Pour plus d'information

Distinction Plus

Jean-Pierre Takacs

Tél : (514) 351-7744 poste : 320

jp@distinction.ca

www.distinctionplus.com

NOS MEMBRES CORPORATIFS



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

- Évaluations pour fins d'assurance
- Fonds de prévoyance
- Suivi de travaux
- Service de gestion physique du bâtiment

Jean Lauzier, M.Sc., É.A.
Évaluateur immobilier, associé

(514) 931-8899, poste 230
(514) 931-4699

jean.lauzier@eximmco.ca

Évaluateurs conseils



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
Télééc. (450) 973-7758
thierry.segard@amec.com

1-866-943-AMEC

Thierry Ségard

Directeur du Québec
Sciences du bâtiment

www.amec.com



Gestion Immobilière SUBEC inc.

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

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

Tél. : 450-667-4050
Télééc. : 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

claude.prevast@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@proprigestion.com



GESTION DE COPROPRIÉTÉS

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

Téléphone : 450-625-2210
514-843-8481

Télécopieur : 450-625-2781

info@proprigestion.com
www.proprigestion.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

www.assuremoncondo.com
CABINET 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
- serge.meloche@invessa.com



DÉGÂTS D'EAU EN COPROPRIÉTÉ

LES ASSUREURS SERRENT LA VIS

Les dégâts d'eau en copropriété rendent les assureurs nerveux. Ce type de sinistre augmente à un rythme inquiétant depuis quelques années. Les changements climatiques et l'entretien inadéquat des immeubles expliqueraient en partie le phénomène.

Selon le Bureau d'assurance du Canada (BAC), plus de 40 % des réclamations d'assurance habitation, en dollars payés, sont causés par des dégâts d'eau. D'ailleurs, de plus en plus d'assureurs songent à éventuellement supprimer cette couverture de leur contrat, et pourraient même abandonner une copropriété si un immeuble présente des risques de sinistres trop élevés.

Plusieurs copropriétés ont été négligées au fil du temps, par conséquent, elles ne répondent plus aux critères requis pour être assurables. Bien souvent, les administrateurs qui font face à ce genre de situation démissionnent, car ils ne veulent pas en être tenus responsables. Et bien évidemment, personne ne se bouscule aux portillons pour prendre la relève. La

copropriété se retrouve alors doublement orpheline, car son assureur et ses administrateurs l'ont laissé tomber. Ne reste qu'une solution : se tourner vers le marché de l'assurance dit « non traditionnel ». Les montants des primes et des franchises se voient alors multipliés, et plusieurs risques connus d'un bâtiment ne sont désormais plus couverts.

QUOI FAIRE ?

Pour éviter une telle catastrophe, les administrateurs doivent être proactifs. Plusieurs dégâts d'eau sont évitables, à la condition d'adopter les bonnes habitudes de gestion immobilière. L'entretien préventif des bâtiments devrait d'ailleurs être la priorité numéro un. Malheureusement, bon nombre de copropriétaires paient des charges communes insuffisantes, empê-

Selon le Bureau d'assurance du Canada (BAC), en 2008, les assureurs ont été déclarés techniquement déficitaires en assurance habitation au Québec. Les sommes d'argent liées aux sinistres subis, incluant les frais d'exploitation des compagnies d'assurance, excèdent le montant des primes perçues.

chant ainsi la création de marges budgétaires vitales à une gestion optimale. Plusieurs propriétaires croient, à tort, qu'une cotisation plus élevée est inutile s'ils n'habitent un immeuble que quelques années seulement. Ce raisonnement ne tient pas la route. Non seulement sont-ils tenus de payer les charges communes adéquates, mais aussi, ils doivent dénoncer tout problème lié à l'immeuble pendant la vente de leur unité. Or, qui voudra acheter un appartement dans un édifice couvert par une police dont les coûts sont astronomiques ? Cacher cette information expose un vendeur à une poursuite judiciaire de la part d'un acquéreur.

L'IMPOSITION DE RÈGLEMENTS

Outre le règlement d'immeuble inclus dans la déclaration de copropriété, d'autres règles peuvent être imposées aux copropriétaires. À titre d'exemple, les copropriétaires peuvent être tenus de voir au remplacement obligatoire des chauffe-eau d'unités tous les huit ans, au maintien d'un calfeutrage adéquat sur les pourtours des douches et des baignoires, et à l'utilisation supervisée d'un lave-vaisselle ou d'un lave-linge. Mieux vaut suivre à la lettre ces dispositions, autrement, les copropriétaires devront en assumer les conséquences. En effet, ils pourraient être tenus d'indemniser le syndicat ou des copropriétaires pour les sommes non couvertes par les protections d'assurances souscrites par le syndicat. Éviter ces problèmes contribuera, au contraire, à préserver l'harmonie et le bien-être indispensable à toute copropriété qui se respecte. ■

Les propos contenus dans ce texte ont été exprimés par Serge Meloche, courtier en assurance de dommages chez Inversa. Cet article est également disponible sur le site www.assuremoncondo.com

Pour plus d'information :

Serge Meloche

Tél : (514) 516-3386



MIEUX VAUT PRÉVENIR...

Au lieu d'aller aux devants des problèmes en matière d'assurance, et risquer de perdre le privilège d'être assuré, mieux vaut mettre toutes les chances de son côté et développer certains automatismes. En voici une dizaine qui devraient inspirer les copropriétaires et administrateurs.

LES COPROPRIÉTAIRES DEVRAIENT :

- ▶ Identifier les entrées d'eau propres à leur unité.
- ▶ Changer les chauffe-eau tous les huit ans.
- ▶ Ne jamais faire fonctionner le lave-vaisselle sans supervision et garder les fenêtres fermées en cas d'absence.
- ▶ Vérifier périodiquement l'état du calfeutrage autour de la douche et de la baignoire.

LES ADMINISTRATEURS DEVRAIENT :

- ▶ Fermer les sorties d'eau extérieures l'automne.
- ▶ Vérifier l'état du calfeutrage des portes et fenêtres.
- ▶ Nettoyer les gouttières l'automne.
- ▶ Vérifier les clapets anti-retour des égouts tous les trois ans.
- ▶ Vérifier la toiture minimalement tous les trois ans si elle a moins de quinze ans, et une fois par année si elle a plus de quinze ans.

FOIRE AUX QUESTIONS

Cette rubrique expose certaines questions fréquemment posées par nos membres, dont le caractère revêt un intérêt général pour nos lecteurs. Puisque chaque cas recèle ses particularités, nous vous invitons à consulter un professionnel, avocat ou notaire; pour obtenir les conseils appropriés à votre cas. Bonne lecture !

Q *Les copropriétaires de l'appartement situé au-dessus du mien ont modifié sans droit le revêtement de leur plancher (ils ont enlevé la moquette pour la remplacer par un revêtement de bois). Depuis lors, j'entends beaucoup de bruit. Quels sont mes droits ?*

R Le bruit est la nuisance la plus fréquemment rapportée en copropriété. La pose d'un revêtement de sol dur ne peut qu'accroître la perception du bruit si des mesures appropriées n'ont pas été engagées. Lorsqu'il y a réduction significative des performances acoustiques du revêtement de sol, vous êtes en droit d'exiger du copropriétaire fautif que cesse cette situation. À défaut par ce dernier de corriger la situation, vous pourrez dès lors requérir du tribunal, d'une part, une ordonnance d'injonction visant le démantèlement du plancher et la remise en état des lieux et, d'autre part, une demande en dommages-intérêts visant l'indemnisation du préjudice que vous avez subi suite à la violation de la déclaration de copropriété.

Q *Le Syndicat des copropriétaires a-t-il le droit de me réclamer les frais mensuels (charges communes) dus par l'ancien copropriétaire dont je viens d'acheter l'unité ?*

R Le syndicat de votre copropriété peut effectivement vous exiger le paiement de toutes les contributions dues au moment de l'acquisition à l'égard de l'unité d'habitation que vous venez d'acheter, si vous n'avez pas pris toutes les précautions utiles. En effet, l'article 1069 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) énonce comme principe que le copropriétaire acquéreur est responsable des charges communes dues par le copropriétaire vendeur au syndicat de la copropriété.

Le promettant acquéreur est cependant en droit de requérir du syndicat un état des charges communes dues, afin de lui permettre d'exiger du vendeur l'acquittement complet de celles-ci lors de la vente. Le défaut du syndicat de fournir au proposant acquéreur, dans les quinze (15) jours de la demande, un tel état des charges communes exonère ce dernier de toute responsabilité.

À cet égard, il est à noter que la jurisprudence a reconnu que si le notaire instrumentant n'a pas entrepris cette démarche, sa responsabilité professionnelle pourra être engagée, exposant celui-ci à payer en lieu et place du vendeur, quitte à se retourner contre ce dernier.

Q *Un locataire est-il tenu de respecter notre déclaration de copropriété et nos règlements, ou s'il n'est tenu qu'au respect des règles énoncées dans son bail de location avec son locateur ?*

R La déclaration de copropriété, en ce qui a trait au règlement de l'immeuble, fait partie intégrante du bail, en autant qu'une copie soit remise au locataire. Le défaut du locateur de remettre au locataire une copie du règlement d'immeuble n'est pas fatal. En effet, l'article 1057 du *Code civil du Québec* prescrit que le règlement d'immeuble est opposable au locataire ou à l'occupant d'une partie privative, dès qu'un exemplaire du règlement ou des modifications qui lui sont apportées lui est remis par le copropriétaire ou, à défaut, par le syndicat. Par conséquent, il est impératif que le proprié-

taire/locateur ou le syndicat remette au locataire, dans les meilleurs délais, une copie du règlement d'immeuble ainsi que tout amendement qui pourrait survenir et qu'une preuve à cet effet soit conservée.

Q *Je désire abattre une partie d'un mur privatif (entre la cuisine et le salon), mais c'est un mur porteur. L'architecte auquel nous avons fait appel nous recommande de faire une demande au conseil d'administration. Celui-ci va la soumettre à l'assemblée des copropriétaires. Le conseil d'administration ne peut-il pas traiter notre demande sans passer par l'assemblée ?*

R Il y a lieu, dans un premier temps, de préciser que le pouvoir décisionnel d'autoriser de tels travaux appartient au syndicat de votre copropriété, eu égard aux prescriptions de l'article 1039 du *Code civil du Québec*, qui énoncent que les gestes relatifs à la conservation de l'immeuble relèvent de sa seule compétence.

Quant à savoir si ce pouvoir est du ressort du conseil d'administration ou de l'assemblée des copropriétaires, il y a lieu de s'en remettre à votre déclaration de copropriété qui, au chapitre de l'acte constitutif, détermine les pouvoirs respectifs de ces deux organes décisionnels. ■



SOLUTION CONDO
.com

Gestion complète
de votre syndicat faite
par nos experts comptables

Gestion à la carte
vous permettant de déléguer
certaines tâches à nos experts

Gestion autonome
grâce à nos outils web vous
permettant de gérer vous-même
votre syndicat

Peu importe l'option de
gestion choisie, tous vos
copropriétaires auront un
accès privé aux informations
de votre syndicat via notre
site web.

La solution pour la gestion de votre syndicat
SolutionCondo.com
514 448-0839



SOCIÉTÉ D'AVOCATS ET DE NOTAIRES

Me Michel Lévesque
Notaire

mlevesque@bbmlegal.com

Tél. : 450 545-1024 poste 231
Téléc. : 450 346-2483

252, rue Laurier
Saint-Jean-sur-Richelieu
(Québec) J3B 6K9

Problèmes de fenêtres?

Ne les remplacez pas!

514 993-3333
1 800 994-6402

LE GROUPE
FENESTRA

www.groupefenestra.com



INVEST GAIN LTÉE Courtier Immobilier Agréé
Gestion et Investissement Immobilier

L. LÉO ZIADÉ 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

CUSSON & LÉTOURNEAU

Arpenteurs - Géomètres

Un service professionnel qui respecte vos besoins

• Rive-Nord • Laval • Grand Montréal

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

Services offerts:

- Certificat de localisation
- Certificat de concordance cadast
Implantation (plan / surface / seme
- 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

RC

Racine & Chamberland
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

Bernard Bousseau, M.B.A.
Courtier en assurance de dommages
des entreprises
Directeur développement des affaires

Téléphone : (514) 723-8078
Télécopieur : (514) 722-4122
Cellulaire : (514) 998-5437
1-800-465-4891

4001, Crémazie Est
Bureau 100
Montréal (Québec)
H1Z 2L2

bbousseau@racinechamberland.com
www.racinechamberland.com



Ian Alexander, BA, M.P.A.
Spécialiste en enveloppe du
bâtiment - structures et
infiltrations d'air et d'eau

TBS
875, 53^e Avenue
Lachine (Québec)
H8T 2Z7

Tél. : 514 637-2561
Cell. : 514 795-3567
Téléc. : 514 637-3511
alexih@videotron.ca

www.techconbuildingservices.com

Membre ASCQ RGCQ QEBC FSI



PHOTO : PAUL FOURNIER

UN TREIZIÈME CONDO POUR GILLES PROULX

Très peu porté sur le bricolage et adepte de la « vie d'hôtel », Gilles Proulx a choisi de vivre en copropriété dès 1980. Lui qui en est à son treizième appartement apprécie cette formule d'habitation, laquelle est adaptée à ses besoins.

« J'aime me lever le matin en pleine tempête et bénéficier des services de déneigement, tout autant que me rendre à ma voiture bien au chaud dans un garage », dit-il d'une voix posée. Campé à l'Île-des-Sœurs au 14^e étage d'un immeuble qui en compte 18, l'animateur et chroniqueur dispose également d'un gymnase et d'une piscine, ainsi que de magnifiques espaces verts.

UN COPROPRIÉTAIRE SOMME TOUTE HEUREUX

Gilles Proulx estime avoir toujours vécu au sein de copropriétés gérées adéquatement. « Je suis bien tombé à ce chapitre. Les administrateurs à qui j'ai eu affaire assumaient plutôt bien leurs tâches », raconte-t-il. Mais comme rien n'est parfait en ce bas monde, quelques mésaventures ont toutefois ponctué ses trente années de vie en collectivité, dont un substantiel appel de charge dans un ancien immeuble. « Il nous a fallu renflouer

un fonds de prévoyance insuffisant », explique-t-il. N'empêche, certains de ses amis copropriétaires ont connu pire. À titre d'exemple, payer des charges communes sans recevoir tous les services en retour. « Je connais une histoire de ce genre qui a abouti à la télévision », précise Gilles Proulx.

Par ailleurs, cet homme, qui déteste les bruits excessifs provenant d'unités voisines, a déjà subi les affres d'un vacarme intempestif au-dessus de sa tête. En fait, il savait exactement à quelle heure sa voisine du dessus se couchait, le soir, et quand elle se levait le matin. « Devant l'inaction des administrateurs en regard de mes doléances, j'ai décidé de déménager », confie Gilles Proulx. Quelque temps plus tard, le nouvel acquéreur lui a fait parvenir une mise en demeure, arguant ne pas avoir été mis au courant de ce problème. « Je lui ai soumis l'ensemble des rapports de plaintes que j'avais adressés aux administrateurs, sans compter le règlement d'im-



meuble précisant les normes en matière d'émissions de décibels », indique Gilles Proulx. Après avoir consulté ces documents, l'acheteur avait décidé, par la suite, de s'adresser à ladite voisine à l'origine de ces bruits.

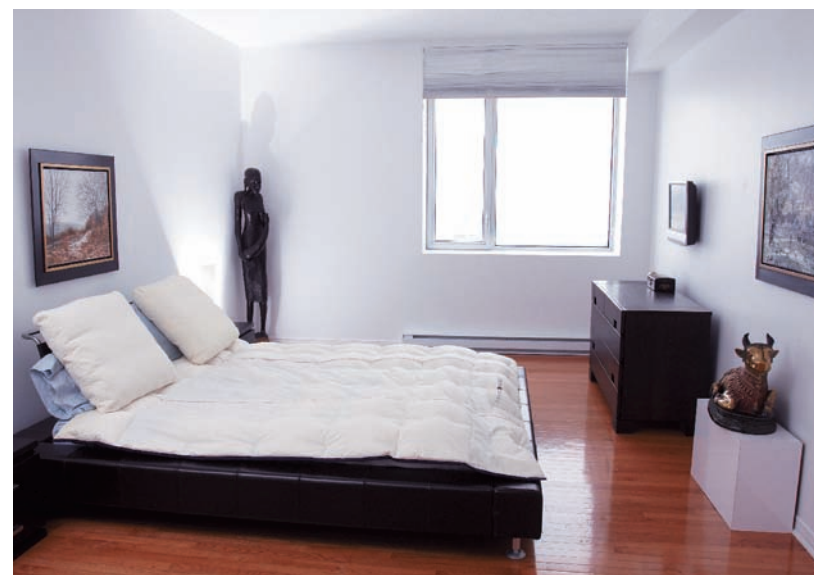
UN ACQUÉREUR RESPONSABLE

De nature précautionneuse, l'animateur et chroniqueur fait ses devoirs avant d'acquérir un appartement. Ses préoccupations sont diverses, notamment, l'âge de l'immeuble convoité et l'état du fonds de prévoyance. « Dans le cas d'un bâtiment construit il y a quinze ans, il faudra éventuellement songer à refaire la toiture, ou encore restaurer les dalles de béton des garages », dit-il. Si le montant de ce fonds est inadéquat, le nombre de copropriétaires au sein d'un immeuble aura son importance. « Plus il y a de monde, moins la facture sera salée en cas de cotisations spéciales pour effectuer des travaux majeurs », ajoute-t-il. Bien évidemment, personne ne souhaite vivre pareille situation. Rappelons que l'immeuble dans lequel vit Gilles Proulx a été bâti en 2001. L'architecture et la décoration mise sur l'allure zen, dépouillée et moderne.

UN ASPECT IMPORTANT DE LA VIE EN COPROPRIÉTÉ

« Il importe d'assister aux assemblées générales annuelles, insiste Gilles Proulx. Cependant, chaque copropriétaire représente une voix parmi d'autres lors de ces réunions. Celui qui parle le plus fort réussit, généralement, à avoir un ascendant sur les autres. En fait, la vie en copropriété engendre une véritable lutte de classes. Les plus riches peuvent réussir à influencer les administrateurs en place, tandis que les moins nantis, plus portés sur la rationalisation des dépenses, en font souvent les frais. »

N'empêche, Gilles Proulx se la coule douce dans son havre de paix. Installé confortablement dans une unité à la fois confortable et sans artifices, il a tout le temps d'écouler des jours paisibles et de profiter d'une semi-retraite bien méritée. ■



LA COPROPRIÉTÉ DE GILLES PROULX EN BREF

Immeuble : **Le Panorama Île-des-Sœurs**

Lieu : **Arrondissement Île-des-Sœurs**

Année de construction : **2001**

Destination : **résidentielle**

Type de bâtiment : **Gratte-ciel**

Nombre d'étages : **18**

Nombre d'unités d'habitation : **116**

Nombre d'employés : **3**

En tant que propriétaire ou futur acheteur,
vous ne pouvez vous permettre d'ignorer
les changements majeurs qui touchent
présentement le marché de l'immobilier



SALON DE
L'IMMOBILIER
ET DE LA
COPROPRIÉTÉ

Obtenez deux billets pour le prix d'un directement sur le site

Le marché de l'immobilier est-il en perte de vitesse?
Quel type d'investissement devrais-je considérer?
Comment reconnaître les meilleures offres?
Quels sont mes droits? Mes obligations?
Qu'est-ce que l'immobilier durable?
Comment y contribue-t-on?
L'immobilier durable est-il un bon investissement?
Est-ce le moteur économique de demain?

www.cestamontreal.com

UN ÉVÉNEMENT ORGANISÉ EN COLLABORATION AVEC



5^{ème}
ÉDITION

L'Immobilier :
L'économie durable

+200

exposants,
conférenciers,
et consultants juridiques

Le seul événement au Québec
destiné aux acheteurs potentiels,
aux propriétaires et
aux investisseurs immobiliers



MONTRÉAL
2009

UN ÉVÉNEMENT À NE PAS MANQUER!

13, 14 et 15
NOVEMBRE

AU PALAIS DES CONGRÈS
DE MONTRÉAL


Consultations
juridiques
sans frais sur place!


HORAIRE DU SALON

Vendredi 13 novembre 09 10 h à 19 h
Samedi 14 novembre 09 10 h à 19 h
Dimanche 15 novembre 09 10 h à 17 h


TARIFICATION

Adultes : 15 \$
Étudiants et 60 ans et plus : 10 \$
Gratuit pour les 12 ans et moins
Visa trois jours : 25 \$

 Vezez chercher des **conseils** judicieux auprès d'experts dans les domaines de l'immobilier, des affaires juridiques et de l'investissement

 Identifiez les nouveaux enjeux et **défis** propres à l'achat et à la gestion immobilière québécoise

 Découvrez les nouvelles **opportunités**

 Rencontrez les **concepteurs des plus beaux projets** du Grand Montréal



La 5^e édition du Salon de l'immobilier et de la copropriété (cestamontreal.com) se « colore de vert » cette année. Des spécialistes internationaux de l'immobilier et du Développement durable vous y attendent. Tous sont animés par un objectif commun : vous aider à démystifier les notions de Développement durable. Ce grand rassemblement annuel représente donc une occasion unique d'en connaître les principales orientations, et de comprendre les enjeux qui nous concernent tous. Venez faire connaissance avec les leaders en la matière, et découvrez les bienfaits d'habitudes plus saines pour l'environnement. À une époque où les gaz à effet de serre constituent une menace grandissante pour l'espèce humaine, le domaine de l'immobilier, comme tous les autres secteurs d'activité d'ailleurs, est appelé à faire sa part pour réduire l'utilisation de matières polluantes. Venez également constater l'avant-gardisme dont font preuve plusieurs entreprises, lesquelles ont résolument mis le cap vers un horizon vert. Leur principal objectif consiste à contribuer à l'assainissement de la planète, grâce à des approches tout aussi originales les unes que les autres. ■

CONDOLIAISON

BULLETIN D'INFORMATION DU REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

Vol. 10 | N°3 | Automne 2009

SOMMAIRE

- 03 BILLET
La copropriété et le développement durable
- 04 EN BREF
- 06 PERSONNALITÉ
Tête à tête avec le porte-parole du Salon de l'Immobilier et de la Copropriété
- 08 TECHNIQUE
Pour réduire les rigues de dégâts d'eau Louez votre chauffe-eau
- 10 ENTRETIEN
Nettoyer sans polluer
- 12 SÉCURITÉ
Dégâts d'eau en copropriété Les assureurs serrent a vis
- 14 FOIRE AUX QUESTIONS
- 16 ENTREVUE
Un treizième condo pour Gilles Proulx
- 18 *Salon de l'Immobilier et de la Copropriété*
- 20 RGCQ-Provincial
- 21 RGCQ-Montréal
- 22 RGCQ-Outaouais
- 23 RGCQ-Québec
- 26 EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE
Les verrières III et IV Des milliers de dollars en jeu
- 28 ENTRETIEN DES PORTES DE GARAGE
- 30 LE COMPTABLE PROFESSIONNEL EN COPROPRIÉTÉ
Gardien de votre investissement
- 32 L'ACHAT D'UN CONDO
Passion et précautions
- 34 COPROPRIÉTÉ ÉCORESPONSABLE
Un examen de conscience s'impose
- 35 COPROPRIÉTÉ FRANÇAISE
À l'heure de l'énergie solaire
- 35 MEMBRES CORPORATIFS

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

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@rgcq.org
www.rgcq.org

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada.



LA COPROPRIÉTÉ ET LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

FRANÇOIS G. CELLIER
RÉDACTEUR EN CHEF

WWW.RGCQ.ORG

Jacques-Yves Cousteau m'a un jour bouleversé. C'était en 1997, j'étais alors critique de livres pour un magazine artistique. L'un de ceux qui me sont tombés sous la main s'intitulait *L'Homme, la pieuvre et l'orchidée*. Publié aux éditions Robert Laffont/Plon, l'ouvrage résume la pensée écologique de ce défunt explorateur des océans. Cousteau y exprime un cri du cœur quasi désespéré face à la tragédie terrestre, une profonde aversion à propos de la bêtise humaine, et par-dessus tout, un mépris face aux grands méfaits infligés à la planète par l'homme. J'ai dévoré goulûment son ouvrage pendant mes vacances estivales cette année-là. À l'issue d'une lecture qui s'est avérée à la fois captivante et exaltante, je me souviens d'en être resté stupéfait et bouche bée pendant des années. Ses écrits confirmaient mes appréhensions à l'époque, et plus que jamais aujourd'hui, cet homme m'a convaincu d'une chose : il ne faut plus attendre avant d'agir sur le plan environnemental, autrement, nous atteindrons le point de non retour d'ici quelques décennies.

Il faut initier des changements majeurs, et vite, car la planète se meurt. La banquise Arctique fond à vue d'œil et les changements climatiques sont une évidence. Dans ses mémoires intitulés *Ma vie*, le généticien et écologiste engagé David Suzuki affirme : « l'air dans lequel la vie peut exister ne fait que huit à dix kilomètres de profondeur. Plusieurs d'entre nous peuvent facilement courir cette distance ». Même s'il n'y avait plus d'émissions de gaz à effet de serre (GES) demain matin, il faudrait des centaines d'années pour parvenir à purifier l'atmosphère. « Autrement dit, nous avons déjà mis en marche un processus dont les enjeux se joueront sur de multiples générations », d'ajouter Suzuki. Or, le Développement durable vise justement à assurer les besoins des générations présentes, sans pour autant hypothéquer ceux des générations futures. Outre les dangers écologiques auxquels la planète est actuellement exposée, l'existence même du genre humain pourrait être menacée à moyen et à long terme, à moins que des actions significatives ne soient entreprises pour reverser la vapeur.

Le secteur de l'immobilier est évidemment interpellé par la prise de conscience environnementale actuelle, ce qui se traduit par un Salon de l'immobilier et de la copropriété à tendance verte cette année. La 5e édition de cet événement sera présentée les 13, 14 et 15 novembre prochain au Palais des congrès de Montréal, et elle regroupera, entre autres, des spécialistes internationaux du Développement durable. Désormais, tous les secteurs d'activité seront mis à contribution pour améliorer le sort de la planète, incluant celui au sein duquel évoluent les constructeurs d'immeubles en copropriété, les fournisseurs de produits et services qui y sont associés, et évidemment les copropriétaires. Et comme c'est le cas chaque année, le RGCQ se joint à cette fabuleuse rencontre automnale. Vous pourrez d'ailleurs venir y discuter avec les principaux dirigeants de cet organisme, dont Janine Huot, directrice générale, et Raymond Ouimet, président du conseil d'administration. Ils vous y attendront à leur stand habituel. La Terre nous appartient et son avenir est entre nos mains. Par conséquent, il importe d'agir maintenant avant qu'il ne soit trop tard. ■



COMITÉ DE RÉFLEXION DU CODE CIVIL DU QUÉBEC

VERS UNE RÉFORME DU DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ

Un vent de réforme souffle dans le domaine de la copropriété. En fait, un comité de la Chambre des notaires du Québec produira un rapport de recommandations à la ministre de la Justice, Kathleen Weil, visant à améliorer le cadre législatif entourant la copropriété divise au Québec.

Le RGCQ souhaite s'inscrire dans cette démarche et interpelle ses membres à ce processus de réflexion. Ils seront invités à participer au processus par le biais d'une consultation. Sensible aux difficultés que vivent les administrateurs et les copropriétaires, qui doivent conjuguer avec une loi trop « timide » pour assurer la bonne gouvernance d'une copropriété, le RGCQ n'entend donc pas rester les bras croisés. Il est devenu urgent d'inventorier les difficultés vécues par les adeptes de la vie en copropriété, de colliger les suggestions d'amélioration et de formuler des recommandations au ministère de la Justice.

Le processus de consultation prendra plusieurs formes. Sur le portail du RGCQ (www.rgcq.org), une section permettra aux membres de décrire leur expérience et d'émettre des suggestions. Lors du Salon de la copropriété 2009, les visiteurs pourront présenter, au stand du RGCQ, leurs points de vue sur des améliorations pouvant être apportées à la législation actuelle. Outre cet événement, les gens pourront aussi exprimer leurs commentaires au RGCQ par courriel, par téléphone et par la poste.

Une telle consultation culminera par la production d'un livre blanc, lequel sera présenté au début de l'année 2010. Ce document mettra en évidence les besoins criants d'une réforme législative de la copropriété, afin de prévenir des crises financières et humaines. Soulignons que par ces interventions, le RGCQ veut assurer une plus grande protection des intérêts des copropriétaires et de leur investissement. ■

Pour communiquer avec le RGCQ provincial :

Madame Janine Huot
RGCQ
2000, ave McGill College
bureau 1600
Montréal (Québec)
H3A 3H3

direction@rgcq.org

Dans le passé, M^e Yves Joli-Cœur du RGCQ est intervenu devant la Commission des institutions pour bonifier les dispositions législatives. C'est ainsi que le RGCQ s'est impliqué activement à promouvoir un amendement de l'article 1069 du *Code civil du Québec*. Grâce à cet amendement, un syndicat de copropriété est, règle générale, assuré de recevoir les sommes dues par un copropriétaire vendeur.



LES MULTIPLES VERTUS DU RGCQ

Organisme essentiel et d'une grande utilité pour les syndicats de copropriétaires, le RGCQ-Montréal est appelé à cumuler plusieurs fonctions, dont certaines demeurent encore largement méconnues du grand public. Outre sa mission d'inculquer la saine gestion en copropriété, il peut également se distinguer à titre d'accompagnateur dans certaines situations.

Pierre et Carole, un couple à la retraite, peuvent en témoigner. Copropriétaires d'un appartement situé dans un bâtiment qui compte 30 unités, ils ont longtemps composé avec des administrateurs mal préparés à la gestion immobilière. Néanmoins, l'intervention du RGCQ-Montréal a insufflé un vent de changement dans leur immeuble, favorisant ainsi un climat plus productif sur le plan administratif.

« Comme la plupart des autres propriétaires de notre copropriété, incluant les administrateurs, nous ne connaissions pas vraiment les lois et préceptes liés à ce mode d'habitation. Il a fallu en découvrir la nomenclature à l'usage », indique Pierre, ex-administrateur d'une grande entreprise. Après avoir participé aux premières assemblées générales annuelles, lesquelles ont fourni l'occasion d'en apprendre davantage sur la question, le couple s'est ensuite interrogé quant à la qualité de gestion préconisée dans leur copropriété. Ce faisant, ils ont constaté plusieurs carences administratives dont les conséquences auraient pu, à moyen et à long terme, mettre en péril leur investissement.

Sans vouloir faire porter le chapeau d'accusés aux administrateurs, qui ont plus souvent qu'autrement géré l'immeuble selon l'instinct du moment, il fallait néanmoins réagir et corriger le tir sans délai. L'inaction aurait eu des retombées désastreuses. À titre d'exemple, il n'y avait pas suffisamment d'argent dans le fonds de prévoyance. Par ailleurs, les cotisations aux charges communes étaient largement sous-estimées depuis plusieurs années, et la comptabilité s'avérait être incomplète et produite selon des méthodes artisanales. « Pour tout dire, le budget annuel était irréaliste », indique Carole, qui a aussi évolué dans des domaines associés à l'administration.

UN SÉRIEUX HANDICAP

Ils demandent donc au conseil d'apporter les correctifs nécessaires. Mais les administrateurs, ne réalisant pas l'urgence d'agir, refusent toute demande d'augmentation des contributions financières. Ils arguent les

moyens financiers trop modestes des copropriétaires. « Dans l'espoir d'obtenir gain de cause, il a fallu les exiger », d'affirmer Pierre. Mais réclamer des sommes d'argent additionnelles commandait d'en justifier la pertinence. Il se met donc à la tâche et prépare un argumentaire convaincant. Mais encore là, les administrateurs refusent d'y donner suite, ce qui créera une division au sein de la copropriété. Les factions rivales se scinderont désormais en deux camps : ceux qui appuient Pierre, et les autres, campés dans la position adverse. Finalement, en raison d'une pression devenue trop forte, les membres du conseil démissionnent en bloc, et de nouvelles personnes sont mises en place. Pierre ne souhaite pas devenir administrateur, mais il prend la comptabilité du syndicat en main, au moyen d'un logiciel comptable dont l'efficacité est reconnue.

LE RGCQ ENTRE EN JEU

Pour l'aider à démystifier les états financiers d'une copropriété, il se rend, en 2008, au Salon de l'immobilier et de la copropriété. Sur place, il assiste à diverses conférences portant sur ce mode d'habitation. Pierre fera également d'intéressantes découvertes au stand du RGCQ, dont trois ouvrages intitulés *Le fonds de prévoyance, gage de réussite en copropriété*, *Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées de copropriétaires*, et *Le manuel de gestion de syndicats de copropriétés divisés au Québec*. Il se les procure et y tire plusieurs leçons et enseignements. Soulignons que ces trois livres sont publiés chez Wilson & Lafleur.

Mais l'homme n'est pas au bout de ses peines. Quelque temps plus tard, de nouveaux opposants se dressent contre lui. Ceux-ci tentent d'imposer leur propre méthode comptable, et l'accusent « d'opérer un système parallèle ». Un tel stratagème visait à l'écartier des affaires administratives de la copropriété. Mais il tient bon et s'accroche. Au final, la grande majorité des copropriétaires lui donneront raison. Les membres de ce conseil se désistent à leur tour, et il sera par la suite officiellement élu à titre d'administrateur. Sa fidèle alliée, la trésorière sortante, demeurera également en poste, et une troisième personne viendra se joindre à eux. À titre de membre du conseil, il peut désormais assurer une tenue rigoureuse des livres comptables.

L'HISTOIRE NE S'ARRÊTE PAS LÀ

Les intrigues administratives de cette copropriété prennent une autre tournure, quand Pierre adhère au RGCQ et demande conseil à Janine Huot, directrice générale de cet organisme. De leur côté, trois ex-administrateurs de cette copropriété entament une démarche identique. Ils souhaitent principalement imposer un autre système comptable. « Je me suis retrouvée à devoir répondre aux objections exprimées par les deux parties », confiait récemment Janine Huot. Cet épisode a néanmoins été profitable, car il aura permis une meilleure compréhension des enjeux propres à la copropriété, ainsi que des règles la gouvernant.

Si la situation demeure tendue dans cette copropriété, le style de gestion a toutefois évolué dans le bon sens. Certaines erreurs commises au cours des dix dernières années sont maintenant choses du passé. Les contributions au fonds de prévoyance seront bientôt revues à la hausse, ainsi que celles prévues aux charges communes. En somme, ce syndicat a repris le droit chemin, et il peut maintenant envisager des perspectives d'avenir on ne peut plus encourageantes. ■

CHANGEMENT DE GARDE AU RGCQ-OUTAOUAIS

Le conseil d'administration du RGCQ-Outaouais a un nouveau président. En raison du départ de Ronald Sweeney, qui occupait cette fonction jusqu'à tout récemment, M^e Gilles Laflamme assure la relève. Dès sa nomination, le nouvel élu a tenu à souligner les efforts soutenus de ses collègues administrateurs, sans qui le RGCQ-Outaouais n'aurait pas connu un tel succès depuis sa création. Gilles Laflamme a aussi rendu hommage à son prédécesseur, dont la contribution est considérable : « Ronald Sweeney a permis à cet organisme un positionnement solide dès le départ. En fait, sa grande implication nous a donné des ailes », a-t-il dit.

En 2009-2010, le RGCQ-Outaouais vise plusieurs objectifs, dont le recrutement de nouveaux membres et une meilleure visibilité. D'ailleurs, ses administrateurs ont récemment mis sur pied quatre comités, lesquels auront pour mission d'améliorer les services aux membres, et de promouvoir la saine gestion en copropriété. « Nous allons également créer un bottin des fournisseurs, lequel constituera un outil de référence pour l'ensemble des copropriétaires en Outaouais », de dire Gilles Laflamme.

Par ailleurs, à compter de cette année, le RGCQ-Outaouais pourra compter sur l'appui de nombreux bénévoles non membres du conseil d'administration. Ceux qui souhaitent s'impliquer en ce sens, qui auraient des questions, commentaires ou idées à exprimer, peuvent le faire via le numéro de téléphone et le courriel suivants :

Ligne Info-Condos : Tél : (819) 771-2087

Courriel : rgcqoutaouais@condoliaison.org

RGCQ-OUTAOUAIS

188, rue Montcalm, bureau 300

Gatineau, Québec J8Y 3B5



Le RGCQ-Outaouais a récemment élu un second président, M^e Gilles Laflamme, notaire. Celui-ci compte doter ce chapitre d'outils permettant d'accroître sa visibilité.

LA COPROPRIÉTÉ ONTARIENNE : UN EXEMPLE À SUIVRE

Véritable modèle à suivre pour le reste du Canada, la copropriété ontarienne a procédé à un grand ménage il y a plus d'une décennie. Depuis la mise en vigueur du *Condominium Act*, 1998, les règles au sein de cette formule d'habitation se sont considérablement raffermies. C'est ainsi qu'il est question des modalités traitant du préachat d'une unité.

L'ACHAT D'UNE UNITÉ NOUVELLE

Lors de la vente d'un appartement neuf, le promoteur doit remettre un état de divulgation à l'acheteur. Ce document relate notamment les différents services et installations offerts dans l'immeuble convoité, tels que la présence d'une piscine et d'une salle d'exercices. Il fournit aussi des informations sur la destination d'une copropriété. À titre d'exemple, est-elle entièrement résidentielle ou y a-t-il également des espaces commerciaux ? D'autres renseignements utiles s'y trouvent, dont un mode d'emploi sur la façon d'élire un conseil d'administration, et la date d'échéance prévue pour la terminaison d'éléments inachevés. Soulignons que l'état de divulgation est maintenant bien ancré dans le processus d'achat en Ontario.

L'administrateur provisoire doit également remettre au premier conseil d'administration plusieurs autres éléments d'information, entre autres, les plans de l'immeuble tel que construit, les garanties et les contrats importants liant des fournisseurs de services à la copropriété. Ce transfert des pouvoirs aura lieu, comme au Québec, à l'occasion d'une assemblée générale extraordinaire. Soulignons que le premier conseil peut, s'il le désire, résilier toute entente contractuelle conclue entre ledit administrateur provisoire et une tierce partie. Cela a permis d'enrayer des irrégularités dans le passé. « Certains promoteurs embauchaient des entreprises amies, ou avec lesquelles ils étaient en conflit d'intérêts », précise Raymond Leclair, avocat en droit immobilier en Ontario et vice-président du programme TitrePLUS. Soulignons que l'administrateur provisoire doit également embaucher un expert-comptable, lequel produira un rapport exhaustif sur les opérations administratives. Les informations qu'il contient seront ensuite remises au conseil élu par les copropriétaires.

L'ACHAT D'UNE UNITÉ EXISTANTE

Pour une somme de 100 dollars, taxes incluses, l'acheteur peut obtenir un certificat d'information de l'unité existante convoitée. Pour ce faire, il n'a qu'à le demander au syndicat de copropriétaires (« *Condominium Corporation* »).

Le certificat d'information d'une unité existante

- Ce document n'est pas encore obligatoire au Québec.
- Le notaire instrumentant peut demander au syndicat de fournir des informations similaires lors d'une vente. Toutefois, le syndicat n'a aucune obligation de communiquer ces informations, sauf en ce qui a trait aux charges communes impayées par le vendeur.

Suite à la page 24

UN AUTOMNE CHARGÉ

De retour après un été pluvieux, alors qu'ils ont été fort occupés à vérifier les toits et les gouttières de leurs immeubles, les 15 membres du conseil d'administration du RGCQ-Québec se sont remis au travail pour préparer le programme d'activités automnales.

Outre les réunions mensuelles du conseil, les administrateurs envisagent la tenue d'une journée de formation intitulée *Les assurances de la copropriété*. Ce genre d'événement a d'ailleurs eu lieu à Montréal, en avril 2009, à l'Hôtel Gouverneur Place Dupuis. Il a connu un franc succès. Dans la région de Québec, les administrateurs de syndicats sont également conscients de la problématique liée aux questions d'assurance en copropriété, par exemple, le lien entre l'assureur et le copropriétaire lors d'un sinistre, la prévention, les copropriétés constituées de maisons en rangée qui n'ont pas d'assurances, pour ne nommer que celles-là.

En outre, si les astres s'alignent favorablement, le RGCQ-Québec souhaite tenir une *Journée de la Copropriété* prévue au mois de décembre, ou en début d'année 2010. Cette journée prendra la forme de conférences et de consultations pour les copropriétaires et administrateurs. L'événement se déroulera dans une salle de la région de la vieille capitale, mais aussi par voie électronique, question d'accommoder ceux qui ne pourraient y venir. Surveillez notre prochaine annonce pour de plus amples détails.

Il va de soi que les activités habituelles de formation, qui se tiennent les dimanches matin, les rencontres avec les fournisseurs, la ligne téléphonique et le courriel du RGCQ-Québec demeureront au menu de la saison 2009-2010. Par ailleurs, le nouveau site internet [www.rgcq.org](http://rgcq.org), qui a récemment été amélioré, informera les membres des activités prévues et ce, au fur et à mesure de l'avancement de la saison. ■

Le RGCQ-Québec accueillait récemment son centième syndicat membre, ce qui représente un total de 5000 unités en copropriété dans cette région.

<http://rgcq.org/index.php/quebec>

LA COURTOISIE DANS VOTRE IMMEUBLE

Par M^e Michel Paradis, associé
Joli-Cœur, Lacasse avocats

L'été 2009 vous aura mis de bien mauvaise humeur. La pluie et les travaux routiers y auront sans doute contribué, sans compter certains voisins qui n'ont cessé de vous exaspérer eux aussi. À l'instar de la Société d'assurance automobile du Québec (SAAQ), dont les campagnes publicitaires actuelles incitent à la courtoisie au volant, le RGCQ-Québec souhaite inculquer les mêmes habitudes auprès de ses membres. Une conduite civilisée rendra la vie en copropriété plus facile. Il n'y a pas si longtemps encore, les Québécois vivaient soit en logement locatif, soit dans une maison individuelle. Celle-ci représentait la solution ultime des locataires découragés de se faire taper sur la tête, ou d'entendre leurs voisins crier à toute heure du jour et de la nuit. Depuis un certain temps, la copropriété est venue s'immiscer entre ces deux modes d'habitation. En principe, elle doit être synonyme de tranquillité et d'élimination des tâches d'entretien. Or, après 40 années d'existence au Québec, la vie en copropriété recèle son lot de bruits excessifs et intempestifs, dus au comportement irrespectueux de certains copropriétaires, lesquels font des travaux sans autorisation, se soucient peu de leurs voisins et encore moins de leurs administrateurs. Pour cette raison, les coûts et les tâches ont augmenté, en raison d'un roulement accru des membres de conseils d'administration, et d'une augmentation des frais d'experts externes.

Voici donc 5 conseils élémentaires visant une meilleure courtoisie entre copropriétaires :

- Préoccupez-vous toujours des impacts occasionnés par vos habitudes sur vos voisins.
- Entre 21 h et 9 h, réduisez l'intensité de vos activités. Il y a de fortes chances qu'un voisin immédiat dorme déjà pendant cette période. Rappelez-vous qu'il n'est pas tenu de s'adapter à votre rythme de vie.
- Quand vous marchez avec vos talons aiguilles sur votre plancher flottant, ou quand vous testez la limite de votre chaîne stéréo ou cinéma maison, vos voisins ont plus de chance d'en entendre le bruit et de s'en plaindre. Ne leur en donnez pas l'occasion.
- Vous n'êtes pas obligés d'être amis avec vos voisins ni même de les aimer. Vous devez par contre les respecter et éviter de vous disputer avec eux. Il est par ailleurs inapproprié d'écrire des lettres contenant des propos haineux à qui que ce soit, dont vos voisins ou administrateurs.
- Vous n'êtes pas propriétaire, mais copropriétaire. Par conséquent, l'immeuble appartient à l'ensemble des membres de votre collectivité. Vous ne pouvez donc effectuer quelques travaux que ce soit dans un immeuble, sans autorisation préalable de la part de vos administrateurs, ni le décorer ou l'améliorer comme s'il était votre propriété exclusive. Ces travaux peuvent avoir une incidence sur le bâtiment et l'ensemble des copropriétaires. La moitié des litiges en copropriété découlent d'ailleurs de ce genre d'activité. Mieux vaut respecter ces consignes, question d'éviter des poursuites judiciaires qui mineront votre moral et votre porte-monnaie pour des années à venir. ■

RG CQ

En Ontario, l'acheteur d'une unité neuve peut annuler son obligation d'acheter et ce, même s'il a reçu un état de divulgation de la copropriété convoitée. Il dispose de dix jours pour se désister après la réception de ce document. Par ailleurs, les changements importants à son contenu devront être signifiés à l'acheteur. Soulignons que lors d'une convention de vente achat, tant que l'état de divulgation ne figure pas au dossier, l'acheteur peut se retirer en tout temps.

Suite de la page 22

Le certificat d'information comprend notamment la déclaration de copropriété, et informe les consommateurs quant à la situation financière et légale d'une copropriété. Quel montant d'argent accordent les administrateurs au budget annuel ? Quel est le solde du fonds de prévoyance ? Le syndicat fait-il l'objet de poursuites judiciaires, ou exerce-t-il lui-même, au moment de l'intention d'acheter, un recours légal à l'égard d'un copropriétaire ou d'une entité extérieure ? Le copropriétaire vendeur a-t-il payé toutes ses charges communes ? Ces questions et plusieurs autres figurent dans ledit certificat. Un futur acquéreur prendra ainsi connais-

sance de possibles problèmes associés à un immeuble, et pourra se retirer en cas d'insatisfaction, s'il existe une clause à cet effet.

Dans le domaine de l'existant, la plupart des transactions sont conditionnelles à l'émission de ce certificat en bonne et due forme. La vente aura lieu à la condition qu'aucune mauvaise surprise n'y apparaisse. « Habituellement, l'agent immobilier l'exige du vendeur, autrement, la transaction pourrait avorter et il perdrait ainsi sa commission », conclut Raymond Leclair.

Dans le prochain numéro, il sera question du gérant de copropriété. ■

AECON

Réfection de béton

Bâtissons ce qui compte

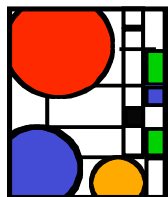
Hydrodémolition

RBO 8357/695-57

www.aecon.com T. 450-651-0300

50 EMPLOYEURS DE
CHOIX
AU CANADA
2009

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

www.nettoyagedrysec.net



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

G.A.P.i IMMEUBLES

INC.
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

labre & associés

ARPENTEURS • GÉOMÈTRES INC.

Réjean Archambault, a.g.

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

Courriel : rarchambault@labre.qc.ca



MONTRÉAL • 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



Jonathan Langlois

Développement des affaires
Business development

www.finitec-inc.com

jlangois@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 ZEPPEITINI

AVOCAT

Téléphone: 450-677-2772
(sans frais) 1-877-677-2772
Télécopieur: 450-677-0225
pzep@zeppettiniavocat.ca

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



EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE AUX VERRIÈRES III ET IV

DES MILLIERS DE DOLLARS EN JEU

Symboles d'une réussite architecturale, les Verrières III et IV empruntent désormais la route de l'efficacité énergétique.

Les notions d'efficacité énergétique prennent de l'ampleur dans le marché de l'immobilier. Étroitement liées au Développement durable, elles interpellent les copropriétaires à revoir leur consommation d'énergie.

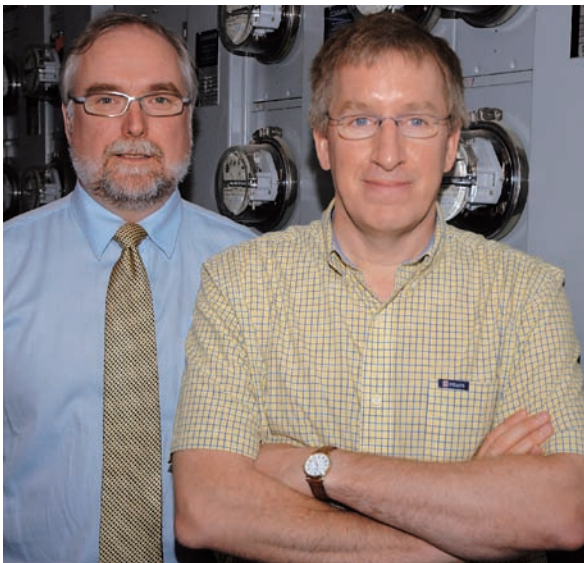
Verrières III et IV ont entendu le message il y a quelques années. En transformant la mécanique de leur bâtiment, ces deux copropriétés ont réduit d'environ 35 % chacune leur facture annuelle d'électricité, tout en contribuant à diminuer les émissions de gaz à effet de serre (GES). Le tout s'est fait en douceur, et n'a rien changé aux habitudes des copropriétaires habitant ces immeubles. Pleins feux sur une gestion immobilière axée sur le gros bon sens.

DES ÉQUIPEMENTS INTELLIGENTS

Consommer moins a impliqué une révision complète du fonctionnement des différents appareils. Ces derniers ont toujours roulé à fond et en permanence pendant 20 ans, ce qui a entraîné un gaspillage colossal d'énergie. L'idée maîtresse consistait à moduler la vitesse des moteurs les alimentant. Il a fallu l'intervention d'une firme d'ingénieurs conseil pour y arriver. « À titre d'exemple, entre minuit et 5 h

du matin, ralentir de 20 % le rendement de la pompe à eau fut très payant. Cette mesure a généré des économies d'électricité avoisinant les 50 %. Il est inutile de fonctionner à plein régime pendant la nuit, car la demande en eau est très faible durant cette période », explique Jan Towarnicki, gestionnaire d'immeubles chez Autogestion Verrières I à V.

Les systèmes de ventilation et de climatisation étaient également visés par ces transformations. Après une inspection complète de ces appareils dans les deux tours, plusieurs anomalies ont été constatées, notamment des serpentins branchés à l'envers pendant deux décennies. Cette lacune a nui au préchauffage de l'air en provenance de l'extérieur. « La température était inférieure à celle escomptée. Avant d'être distribué à l'intérieur d'un immeuble, l'hiver, cet air doit atteindre au moins 20 degrés Celsius », explique pour sa part Pierre Lévesque, ingénieur et président d'ENERPRO.



Jan Towarnicki, gestionnaire de copropriété chez AutoGestion Verrières I à V, et Pierre Lévesque, président d'ENERPRO.

La récupération d'air chaud est beaucoup plus efficace aujourd'hui, grâce à l'ajout de thermopompes. Celles-ci en ont optimisé la récolte d'énergie servant à expulser l'air vicié du bâtiment. Cette énergie est ensuite réutilisée pour préchauffer l'air neuf qui entre dans l'immeuble. Encore là, une telle modification a considérablement réduit les besoins en chauffage électrique. « Tant que le point de congélation n'est pas atteint, les bâtiments n'y ont pas recours », indique Jan Towarnicki. À l'inverse, l'été, ces mêmes thermopompes refroidissent l'air extérieur qui est ensuite dirigé dans les corridors. Cela permet d'abaisser la température de 6 degrés Celsius dans ces espaces communs. L'air rafraîchi finit par aboutir dans les unités. Ainsi, la fréquence de mise en marche des climatiseurs individuels se voit réduite.

Véritable révolution verte dans le domaine de l'habitation, l'efficacité énergétique est en voie de devenir la norme. À cet effet, AutoGestion Verrières III et IV ont pris les devants. D'autres copropriétés pourraient s'inspirer de telles pratiques, lesquelles auront certes des retombées positives sur leur consommation d'énergie. ■

■ Quand Verrières III et IV ont dévoilé leurs premiers résultats en matière d'efficacité énergétique, Verrières I, II et V ont emboîté le pas elles aussi. Aujourd'hui, les économies d'énergie annuelles des cinq immeubles atteignent près de 200 000 dollars. Et au chapitre de la pollution, chaque appartement rejette annuellement deux tonnes en moins de CO₂ dans l'atmosphère.

■ Ce projet a pu être réalisé grâce à un appui financier significatif de Hydro-Québec. Un tel soutien a conforté les administrateurs dans leur prise de décision.

**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

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

YVES PAPINEAU

avocat • médiateur
lawyer • mediator

Tél. : 514.284.3058, poste 25
Fax : 514.284.9230

485, rue McGill, bureau 600
Montréal (Québec)
H2Y 2H4

yp@papineauavocats.ca

**PAPINEAU
AVOCATS**



ENTRETIEN DES PORTES DE GARAGE

COMMENT ÉVITER LE GASPILLAGE

Souvent perçue comme une fonctionnalité négligeable dans une copropriété, les portes de garage ont la vie dure. Il est pourtant essentiel d'en prendre grand soin, autrement, les coûts de réparation et de remplacement risquent d'être faramineux.

La porte de garage d'un immeuble abritant 60 unités et autant de voitures, à titre d'exemple, s'ouvre et se referme environ 240 fois par jour. Au bout d'un an, cela représente, grosso modo, quelque 80,640 mouvements de haut en bas. Bien souvent, après deux ou trois années de fonctionnement, les problèmes mécaniques surviennent. Pourquoi ? Parce que les administrateurs d'une copropriété n'ont pas prévu d'entretien et d'ajustement périodiques. La mauvaise foi n'est pas en cause la plupart du temps, mais plutôt des contraintes financières ou une méconnaissance en regard d'un tel système. Un plan d'entretien annuel comprenant 6 visites coûte en moyenne 600 dollars. Ce prix est loin d'être prohibitif, et permettra à une porte de garage et son mécanisme de durer 20 ans.

LES PRINCIPALES COMPOSANTES

Le mécanisme d'entraînement d'une porte requiert d'être lubrifié chaque mois, autrement, les engrenages et la chaîne s'useront prématurément et deviendront rapidement inefficaces.

À une époque où le gaspillage des ressources terrestres est pointé du doigt, assurer la longévité des équipements d'un immeuble est impérative. Faire fi de cette consigne est incompatible avec les notions de Développement durable.

Ce processus de détérioration est irréversible. Quand il se produit, il faut alors remplacer le moteur pour une somme variant entre 1000 et 1500 dollars. Les copropriétaires ont alors l'impression d'avoir été floués, et entretiennent ensuite une perception négative à l'égard des installateurs. Dans les faits, ces derniers n'y sont pour rien la plupart du temps.

Pour éviter des désagréments aux copropriétaires causés par un bris inopiné, un plan d'entretien périodique est une solution abordable et sensée. Pour aussi peu que 600 dollars, les administrateurs disposeront de 6 visites annuelles d'un représentant qualifié.


Les câbles de levage sont également à surveiller, car ils jouent un rôle de soutien lors des ouvertures. S'ils s'effilochent, il est primordial de les remplacer pour éviter leur rupture éventuelle. Autre élément important : les capteurs pneumatiques, dont la fonction consiste à détecter les obstacles lors d'une fermeture. S'ils deviennent défectueux, la porte risque de se refermer sur un véhicule ou une personne. Ce type de bris se produit lorsque la porte retombe lourdement au sol à répétition.

Quant à la porte elle-même, un ajustement régulier s'impose encore là, autrement, elle finira par se désaligner. Cela exercera un stress sur les câbles de levage, les courroies d'entraînement et les roulettes se trouvant dans les rails. En outre, quand la porte est en mouvement, les pentures sont fortement secouées et s'arracheront après un certain temps. Il se pourrait alors que la porte ne s'ouvre ou ne se referme plus. Par ailleurs, vérifier l'état des coupe-froid ceinturant l'ouverture d'une porte est tout aussi important. Ils doivent généralement être changés tous les 5 à 8 ans. Lors de basses températures, l'hiver, une mauvaise isolation entraînera une surconsommation d'énergie de chauffage, générant ainsi des émissions de gaz à effet de serre accrues dans l'atmosphère.

À l'instar d'une voiture, chacune des pièces d'un système de porte de garage doit bien fonctionner, car elles sont interdépendantes les unes des autres. Toute défektivité aura un effet domino à la longue, et entraînera des bris irréparables. Mieux vaut prendre cette information au sérieux, question de réduire les frais d'exploitation d'une copropriété, et ainsi contribuer à sa bonne gouvernance et sa saine gestion. ■

Les propos contenus dans ce texte ont été exprimés par Nicolas Moore.

Pour plus d'information :
Overhead Door
Nicolas Moore
Tél : (514) 352-9450
info@overheaddoormtl.ca

 **BÉLANGERDALCOURT**
Comptables agréés, société en nom collectif

2000, avenue McGill College, Bureau 1600
Montréal (Québec) Canada H3A 3H3
Téléphone : (514) 287-1622
Télécopieur : (514) 287-1278
www.belangerdalcourt.ca



**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

Montréal Gatineau Jonquière Québec Toronto



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

Nathalie Bolduc, Gestionnaire, B.A.A.

www.gestionsinat.com

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



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

www.cCALEgal.ca



LE COMPTABLE PROFESSIONNEL EN COPROPRIÉTÉ

GARDIEN DE VOTRE INVESTISSEMENT

Outils de contrôle indispensables au sein d'une copropriété, les états financiers doivent être produits dans les règles de l'art. Pour qu'il en soit ainsi, le conseil d'administration d'un syndicat a des devoirs et responsabilités à assumer. De leur côté, les copropriétaires devraient maintenir une vigilance ponctuelle en la matière, question d'éviter des manquements dont les conséquences pourraient être néfastes à leur investissement.

« La qualité de l'information financière d'une copropriété est essentielle. Elle permet d'évaluer les risques et de bien choisir les mesures nécessaires pour assurer la protection de la valeur de votre propriété. Plus le niveau de certification de l'information financière est élevé, plus le niveau de confort peut aussi l'être », affirme Denis Riendeau, FCGA et président du Conseil de l'Ordre des comptables généraux accrédités du Québec (CGA). En personne avisée, mieux vaut embaucher un comptable professionnel, lequel est apte à produire et certifier les mandats confiés, qu'ils soient de compilation, d'examen ou de vérification. Cette dernière constitue l'assurance la plus élevée en matière de certification, car elle exige des procédés de vérification des informations financières contenues dans les états financiers. Ainsi, il revient au syndicat de copropriété de s'acquitter de son rôle de fiduciaire et de faire appel à un expert-comptable pour préparer les états financiers et choisir le degré de certification qu'il veut obtenir. « Les comptables professionnels disposent d'une assurance-responsabilité professionnelle qui protège le

LA COMPARAISON ENTRE LES MISSIONS :

- La compilation a pour objectif de présenter, de façon ni fautive ni trompeuse, les informations financières selon les données du client, mais sans donner aucune assurance.
- L'examen a pour objectif de vérifier la plausibilité des données du client, en tenant compte de la présomption de bonne foi de ce dernier, et donner un niveau d'assurance modéré.
- La vérification a pour objectif de vérifier l'exactitude des données du client afin d'offrir une image fidèle des états financiers. Elle donne le niveau d'assurance le plus élevé, car elle exige des procédés de vérification des informations financières contenues dans les états financiers.

Certaines déclarations de copropriété imposent des missions comptables aux conseils d'administration. Les copropriétés visées peuvent être aussi bien de grande que de petite taille. Néanmoins, ces obligations sont souvent méconnues. Les administrateurs visés auraient pourtant intérêt à en tenir compte, car certains copropriétaires pourraient éventuellement le leur reprocher.

client en cas d'erreurs ou d'omissions. Cela pourrait faire la différence s'il advenait que des irrégularités soient découvertes et qu'il y ait préjudice », d'ajouter Paulette Legault, CGA et présidente-directrice générale de l'Ordre des comptables généraux accrédités du Québec (CGA).

UNE MINE D'INFORMATION

« Une comptabilité bien faite permet d'avoir l'heure juste, par exemple, ne serait-ce qu'en regard des montants versés au fonds de prévoyance et aux charges communes », selon Richard Dalcourt, comptable agréé du cabinet Bélanger Dalcourt. En comparant ces données à celles d'un carnet d'entretien et de gestion d'actifs, qui précise les besoins financiers en vue d'assurer l'entretien et la conservation d'un immeuble, il sera possible d'ajuster le tir. S'il y avait un manque à gagner, les administrateurs pourraient dès lors augmenter les cotisations. Par ailleurs, des états financiers vérifiés auront une incidence positive aux yeux d'un assureur, qui pourra ainsi apprécier la saine gestion d'une copropriété selon divers paramètres. Il faut prendre cette information au sérieux, car les sinistres découlent souvent d'une sous-estimation des coûts ou d'une provision inadéquate des sommes requises pour engager des travaux. En pareille situation, les administrateurs pourraient être exposés à des recours de la part des copropriétaires.

LES ÉTATS FINANCIERS ET LE CODE CIVIL

Selon Yves Joli-Cœur, avocat, il importe de ne pas prendre à la légère des obligations fixées par la déclaration de copropriété. Dans la cause *Boivin c. Syndicat des copropriétaires des condominiums Versailles* (1998), le juge J. Claude Tellier de la

Cour supérieure remettait les pendules à l'heure, en matière de pratiques comptables. Malgré son obligation de produire des missions de vérification annuelles, cette copropriété ne s'en tenait qu'à des missions d'examen. Le juge conclut que tant que la déclaration de copropriété n'était pas modifiée selon les règles prévues au *Code civil*, l'exigence de soumettre aux copropriétaires des états financiers vérifiés ne saurait être changée. Le fait d'avoir procédé par simple mission d'examen, depuis quelques années, ne saurait être un moyen acceptable pour modifier la déclaration de copropriété. « On ne peut appliquer, dans ce domaine, la notion de fin de non-recevoir ou encore d'acquiescement tacite », a conclu le juge Tellier. En d'autres termes, lorsque la déclaration de copropriété prévoit que les états financiers annuels sont vérifiés, il s'agit là d'une obligation qui ne peut être écartée sans formalisme. En effet, seule une modification de la déclaration de copropriété peut modifier cette règle.

Il faut comprendre que la comptabilité d'une copropriété n'est pas une opération qui peut être négligée. Mieux vaut investir les sommes d'argent nécessaires dans ce domaine, question d'assurer la qualité des états financiers, particulièrement dans les grandes copropriétés. « Les experts-comptables, notamment les CGA, peuvent assister les administrateurs des copropriétés à produire des états financiers de qualité qui répondent aux exigences gouvernementales et qui sont de surcroît certifiés », de préciser Denis Riendeau, FCGA. Cela contribuera, certes, à protéger la valeur du capital des unités d'un immeuble, et évitera les potentielles querelles qui minent l'esprit de corps d'une collectivité de copropriétaires. ■

L'article 1087 du *Code civil du Québec* stipule que lors d'une assemblée annuelle de copropriétaires, l'avis de convocation doit être accompagné de l'état des résultats de l'exercice écoulé, de l'état des dettes et créances et du budget prévisionnel. Pour un syndicat, cela signifie l'obligation de présenter une comptabilité en bonne et due forme.



45, place Charles Lemoyne, bureau 104, Longueuil (Québec) J4K 5G5
Tél.: (450) 677-0007 Fax: (450) 677-0006

Frédérique Bégin
Président

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



protection incendie
intercommunication
contrôle d'accès





L'ACHAT D'UN CONDO

PASSION ET PRÉCAUTIONS

L'achat d'un condo est une affaire de passion. Les acheteurs tombent généralement en amour avec un lieu et sont séduits par les multiples avantages que l'appartement choisi est mesure de leur offrir. Mais l'achat d'un immeuble est une aventure qui comporte de hauts risques.

Par M^e Serge Allard

L'achat d'un condo est une affaire de passion. Les acheteurs tombent généralement en amour avec un lieu et sont séduits par les multiples avantages que l'appartement choisi est mesure de leur offrir. Mais l'achat d'un immeuble est une aventure qui comporte de hauts risques.

Les bâtiments nécessitent des soins importants et constants et l'adhésion à une communauté emporte participation aux obligations du groupe. Le nouvel arrivant sera responsable, avec ses copropriétaires, des décisions qui seront prises pour l'avenir, mais devra également assumer les erreurs et la négligence du passé. C'est pourquoi l'achat d'un appartement en copropriété doit être fait avec grande précaution, sans que la passion triomphe de la raison.

L'acheteur avisé s'en remettra donc à son conseiller juridique qui procédera à l'examen de multiples documents complexes et volumineux et effectuera des vérifications fondamentales auprès du syndicat de la copropriété afin d'attester de la qualité du titre de propriétaire. Il ne fait pas de doute, en raison de la complexité accrue des situations qui sont rencontrées, que la vérification diligente (*due diligence*) s'imposera dorénavant de plus en plus souvent à l'occasion de la revente des unités de copropriété.

L'obligation du vendeur

C'est le vendeur qui, aux yeux de l'acheteur, est responsable de la qualité du bien vendu. À titre de propriétaire, il a accès aux

divers documents contenus au registre de la copropriété. L'acheteur, son agent ou courtier d'immeubles, ainsi que son avocat ou son notaire sont des étrangers à la copropriété. C'est pourquoi il appartient au vendeur de faire la cueillette de toutes les informations pertinentes pour constituer un dossier complet qui permettra d'informer convenablement l'acquéreur des caractéristiques de l'objet vendu.

À défaut de rassembler lui-même cette information privilégiée, le vendeur devra, dans le contrat préliminaire, la promesse de vente ou l'offre d'achat, donner un mandat pour que toute personne désignée puisse avoir accès à la documentation et aux informations susceptibles d'être communiquées à l'acheteur par le syndicat de la copropriété.

Au gré du vieillissement, le déperissement des immeubles devra faire l'objet d'une attention particulière. L'acheteur demandera donc prioritairement à être informé sur l'état d'usure de l'immeuble et de ses composantes ainsi que sur le coût prévisible de sa réparation et de son remplacement. L'acheteur prendra connaissance du certificat d'état de l'immeuble et du carnet d'entretien afin de déterminer si le fonds de prévoyance est suffisant à couvrir les réparations usuelles et à corriger les difficultés observées.¹

¹ Sur ces sujets, voir : Yves JOLI-CŒUR, *Le fonds de prévoyance, gage de réussite en copropriété*, 2008, Éd. Wilson & Lafleur ltée, Montréal, 219 p.

La qualité de la gestion de la copropriété devrait également faire l'objet d'une analyse adéquate. L'acquéreur voudra savoir si la gestion est rigoureuse et si le registre de la copropriété est convenablement tenu. Il est maintenant connu que les copropriétés ne sont pas toutes administrées avec la même rigueur, comme il n'est pas toujours pris soin adéquatement des bâtiments. Les médias ont rapporté récemment plusieurs cas où les coûts engendrés par la négligence, l'incompétence ou l'amateurisme des copropriétaires sont exorbitants.

Le promettant acheteur obtiendra également, des archives, les règlements qui gouvernent l'immeuble et qui ne sont pas enchâssés dans la déclaration de copropriété et ses modifications publiées, de même que les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration et de l'assemblée des copropriétaires des trois dernières années. Il procédera à la lecture attentive de ces documents pour savoir si les conditions d'utilisation correspondent à son projet personnel d'occupation et pour savoir si des difficultés importantes sont survenues dans cette communauté ces dernières années ou si des décisions capitales, emportant de lourdes conséquences pour l'avenir, ont été prises récemment.

Le conseil d'administration et le gestionnaire de métier sont en mesure de fournir toute l'information qui permet à l'acheteur de prendre une décision éclairée. C'est pourquoi il est recommandé d'adresser au syndicat, avant de conclure les ententes préparatoires, plusieurs questions parmi lesquelles :

- **Quel est le montant des charges communes mensuelles afférentes à l'immeuble vendu?**
- **Quelle est la date à laquelle les dernières charges communes ont été payées?**
- **Existe-t-il des arrérages impayés de charges mensuelles?**
- **Existe-t-il des cotisations qui ont été votées et qui ne sont pas encore exigibles?**
- **L'exercice en cours laisse-t-il prévoir un déficit d'opération pour l'année courante?**
- **Un jugement a-t-il été rendu contre le Syndicat?**
- **Le vendeur a-t-il, à votre connaissance, effectué des travaux dans sa partie privative qui affectent les parties communes?**

L'avocat qui représente l'acheteur et le notaire mandaté pour procéder à la vente ont généralement pour mission d'adresser ces questions aux personnes compétentes, d'analyser leurs réponses et de procéder à la vérification diligente de plusieurs éléments susceptibles d'avoir des conséquences importantes pour l'acheteur. Le professionnel avisé sait quelles informations sont essentielles et peut assister convenablement l'acheteur de telle sorte à le protéger contre les aléas naturels d'une telle aventure.

Les dispositions du *Code civil du Québec* relatives à la copropriété existent depuis maintenant 40 ans et plusieurs immeubles ont subi les affres du dépérissement normal des constructions soumises à un climat et à des conditions difficiles. Les professionnels en immobilier savent que les copropriétaires sont généralement très soucieux des coûts des copropriétés et que plusieurs immeubles ne sont pas gérés avec un minimum de prévisibilité. L'examen visuel, même attentif, de l'intérieur d'un appartement ne suffit pas à en apprécier l'état et la nature véritables. Et peu importe où se poseront les difficultés dans les parties communes, ce sont tous les copropriétaires qui devront s'en partager les coûts.

ARTICLE 1064 DU CODE CIVIL DU QUÉBEC

« Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance constitué en application de l'article 1071. »

En ces matières, l'aveuglement volontaire ou la pensée magique peuvent avoir de redoutables conséquences.

Le certificat de localisation

Le certificat de localisation est un incontournable. C'est un élément essentiel du dossier des titres d'un immeuble. Un certificat de localisation initial est toujours dressé lors de la construction de l'immeuble et de la constitution de la copropriété. Plusieurs années plus tard, des changements ont pu affecter l'état et la situation des lieux. Un nouveau certificat de localisation permet alors de constater les modifications et d'apporter des correctifs aux irrégularités qui auraient pu être constituées. Cette situation pose problème en copropriété.

Le formulaire de promesse de vente, établi par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (ACAIQ), prévoit que « (...) dans le cas d'un immeuble qui fait l'objet d'une déclaration de copropriété, un certificat de localisation décrivant la partie privative vendue sera suffisant. » Juridiquement imparfaite, cette pratique est néanmoins justifiée. En effet, après plusieurs années, il convient généralement de refaire et de mettre à jour le certificat de localisation de l'immeuble. En copropriété, il conviendrait alors de refaire le mesurage et les vérifications quant à chacune des parties privatives et communes de l'immeuble. Les coûts seraient exorbitants.

C'est pourquoi la pratique d'exiger un certificat de localisation sur la partie privative seulement s'est imposée. Le nouveau certificat sur la partie privative permettra de savoir si l'occupation actuelle est conforme aux plans cadastraux d'origine ainsi qu'aux droits et obligations résultant de la Loi et de la déclaration de copropriété. Le certificat sur partie privative seulement ne permettra toutefois pas de savoir si des actes contraires aux lois et aux règlements ont été posés ailleurs dans l'immeuble et dans les parties communes. Il faut alors compter sur le conseil d'administration et les gestionnaires professionnels qui pourraient être en mesure de fournir à l'acquéreur toutes les informations susceptibles de l'éclairer davantage.²

Passion et précautions

De multiples expériences nous ont démontré que l'analyse de la documentation juridique, préalablement à l'achat d'une fraction de copropriété, était essentielle. Plusieurs difficultés importantes, susceptibles d'influencer gravement le consentement d'un acquéreur, peuvent être décelées à l'occasion de l'analyse de la documentation afférente.

C'est à l'occasion de la rédaction du contrat préliminaire (promesse de vente ou offre d'achat) que l'acheteur doit ajouter une condition visant à permettre au professionnel mandaté par lui de procéder à une vérification diligente suffisante. Un délai de dix jours après réception de la documentation devrait suffire à l'expert pour mener à bien sa mission. Après tout, le bonheur d'assumer pleinement sa passion vaut bien quelques petites précautions.

M^e Serge Allard est notaire, associé du cabinet de Grandpré Joli-Cœur, s.e.n.c.r.l., avocats – notaires à Montréal. M^e Allard a été professeur et chargé de cours dans plusieurs universités et dans les programmes de formation professionnelle du Barreau du Québec et de la Chambre des notaires du Québec. Il est l'auteur de plusieurs publications en droit et pratique de la copropriété.

² Voir : Serge ALLARD, « De certains problèmes soulevés par le certificat de localisation en copropriété divisée », (2005), 1 *Cours de Perfectionnement du Notariat*, 195.



COPROPRIÉTÉ ÉCORESPONSABLE

UN EXAMEN DE CONSCIENCE S'IMPOSE

Par M^e Yves Joli-Cœur

L'immobilier est un secteur d'activité énergivore, et il sollicite une quantité phénoménale de produits pour assurer son développement. À cet égard, l'heure est aux remises en question dans ce secteur d'activité, et des changements majeurs s'imposent. Au cœur du débat qui conduira à l'adoption de nouvelles habitudes, la copropriété québécoise est évidemment concernée. Ce mode d'habitation devra revoir ses pratiques et emprunter, lui aussi, la route du Développement durable.

Selon un mémoire produit en 2005 par l'Ordre des architectes du Québec (OAQ), l'ensemble des bâtiments canadiens sollicitent 38 % de l'énergie consommée au pays, permettant ainsi d'en assurer la construction, le chauffage, l'éclairage et la climatisation. Ces mêmes immeubles génèrent quelque 30 % des gaz à effet de serre, et produisent plus de 25 % des déchets dirigés vers les sites d'enfouissement. Leur construction et aménagement ont un impact direct sur la santé et le bien-être des citoyens, et peuvent influencer la productivité des travailleurs qu'ils abritent. Ce mémoire révèle, par ailleurs, que les Québécois passent en moyenne 90 % de leur temps à l'intérieur de bâtiments.

IL EST TEMPS D'AGIR

Ce constat devrait interpeller les copropriétaires en matière de Développement durable, mais il vise également les constructeurs initiant des projets immobiliers en copropriété. Sans des bâtiments de qualité, il est impossible d'assurer leur pérennité et de contrer efficacement le gaspillage. Certains entrepreneurs généraux devront donc rehausser la qualité de leurs constructions. Quant aux copropriétaires, ils seront appelés à participer activement à l'effort de réduction des gaz à effet de serre, et à mettre en valeur le recyclage. D'ailleurs, toutes ces initiatives s'inscrivent dans une volonté concertée de nos élus, lesquels sont en train d'inculquer à la population l'idée de faire les choses autrement.

L'efficacité énergétique en copropriété suppose des économies d'argent appréciables, lesquelles se traduiraient par des factures d'électricité à la baisse. Cette nouvelle manne ainsi générée devrait permettre d'investir davantage dans l'entretien du bâti, et ainsi assurer sa longévité. Mais avant d'en arriver là, il faudra poser les bons diagnostics visant à contrer la consommation excessive d'énergie, apprendre à maîtriser les technologies

de l'information, et adopter des pratiques écoresponsables en construction et exploitation immobilières. Cependant, pour être réalisables, ces nobles causes nécessiteront un financement adéquat.

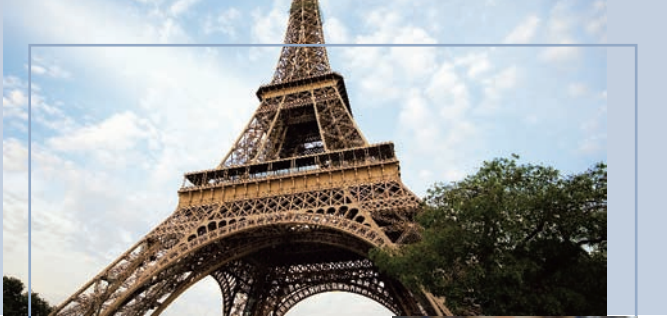
UNE NOUVELLE RÉALITÉ

Nous entrons dans une ère de rareté. La disponibilité de l'eau, des terres cultivables et des énergies fossiles amorce une courbe descendante, alors que la population sur Terre ne cesse d'augmenter. Dans les années à venir, il faudra s'astreindre à des mesures draconiennes pour assurer l'approvisionnement de ces ressources. Soit nous intervenons maintenant en vue d'une transition en douceur vers des changements de comportements, soit nous campons sur nos positions immobilistes dans l'attente d'encaisser un choc brutal, tant sur le plan économique, politique, social qu'environnemental. Au stade où nous en sommes, le temps est venu d'agir, pour le mieux-être des générations présentes et futures.

Tout compte fait, la protection de l'environnement nous concerne tous. Gagner le pari du Développement durable dépend non seulement des gouvernements, mais également d'efforts citoyens méthodiques et convaincants. La planète a besoin d'un souffle nouveau. Sa préservation devient donc impérative. Il en va du gros bon sens et de la survie même de l'humanité. ■

ÉCOSYNDICATS ET ACHATS ÉCORESPONSABLES

Si la consommation verte est encore timide à l'heure actuelle au Québec, certains syndicats de copropriétés commencent néanmoins à s'y intéresser. En copropriété, à titre d'exemple, les fournisseurs de produits et services verts ont fait leur apparition. Ces entreprises évoluent notamment dans le domaine de l'entretien ménager, et elles utilisent des produits nettoyants biodégradables. On compte également des installateurs de toits verts. De plus en plus d'administrateurs y ont recours, devenant ainsi des écosyndicats qualifiés d'écoresponsables.



COPROPRIÉTÉ FRANÇAISE À L'HEURE DE L'ÉNERGIE SOLAIRE



Sabine Muszynski,
Administrateur de biens à Paris 20^e arrdt

Dans la foulée de la mise œuvre du Grenelle de l'environnement, la France souhaite jouer un rôle de premier plan en matière de réduction des émissions de gaz à effets de serre. Or, le bâtiment est le secteur le plus consommateur d'énergie et le deuxième plus grand émetteur de gaz à effets de serre après le transport.

La volonté du législateur de réduire les émissions de gaz à effets de serre se matérialise donc progressivement. Les effets se font notamment sentir dans le quotidien des copropriétaires, entre autres, par l'entremise d'installations solaires de deux types :

- des panneaux solaires thermiques qui convertissent la lumière en chaleur, afin de produire de l'eau chaude pour les immeubles en copropriété;
- des panneaux solaires photovoltaïques qui convertissent cette lumière en électricité. Celle-ci peut ensuite être réutilisée, soit au bénéfice de la copropriété, soit dans le marché de la revente à un distributeur d'énergie.

Les copropriétés sont donc invitées à envisager l'installation de tels capteurs solaires sur les toits-terrasses ou autres emplacements propices. À cet effet, des crédits d'impôts et une TVA à taux réduit, pour la fourniture des matériaux et de la main-d'œuvre, sont prévus par l'État. Cette mesure s'applique lors de l'installation des panneaux solaires.

Un pré-diagnostic effectué par un professionnel qualifié et indépendant est toutefois essentiel à l'octroi de toute aide par l'État français. L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) subventionne à hauteur de 50 % les coûts de réalisation de ce pré-diagnostic, en plus de gérer un « Fonds Chaleur », dont l'objectif vise à développer la production de chaleur à partir d'énergie renouvelable (biomasse, géothermie, solaire, etc.) et à financer les projets de production de chaleur. Ce fonds est destiné à l'habitat collectif, aux collectivités et aux entreprises françaises.

Plusieurs copropriétés pourront donc bientôt devenir de véritables producteurs d'électricité, et ainsi contribuer à réduire leurs coûts énergétiques en matière d'eau chaude. Ces gestes leur permettront de contribuer au tournant vert de la copropriété. ■

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

■ ARPEUTEUR-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.I. Immeubles Inc.
Monsieur Georges Fallah 450 478-8807

■ ASCENSEURS ET ESCALIERS MÉCANIQUES

Claude Prévost & Associés
Monsieur Claude Prévost 450 939-1360

■ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE / ENREGISTREMENT

Studio Xpress
Monsieur Denis Laframboise 514 951-1287

■ ASSURANCES

Dale Parizeau Morris Mackenzie
1 800 361-8715

Inversa
Monsieur Serge Meloche
514 516-3386

Racine & Chamberland
Bernard Bousseau 514 723-8078

■ ASSURANCE JURIDIQUE

Barreau du Québec 1 866 954-3529

■ AVOCATS

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

■ CALFEUTRAGE ET VITRERIE

Action Calfeutrage
Monsieur Gilles Martel 514 493-4600

■ 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

■ COMPTABLES

Bélanger Dalcourt CA 514 287-1622

■ 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 Jean Lauzier 514 931-8899 p. 230

■ EXPERTS CONSEIL – ENVELOPPE DU BÂTIMENT

Patenaud Trempe Inc.
Monsieur Joseph Borsellino 450 652-2235
Techcon Building Services
Monsieur Ian Alexander 514 637-2561

■ 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 514 840-2100
Monsieur Yves-Albert Desjardins 514 840-2123

■ 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

Invest Gain
Monsieur Léo Ziadé 450 926-9966

LaucAndrique, gestion de copropriétés
450 677-0007

■ SINAT

Madame Nathalie Bolduc 514 830-6462
Valoripro
Monsieur Louis d'Auteuil 514 937-7117
Web Estate Management Inc.
Élise Beauchesne 514 240-4210

■ LIVRES

Wilson Lafleur
Monsieur Claude Wilson 514 875-6326

■ NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSE

Dry Sec
Monsieur Claude Couture 514 337-5111

■ NOTAIRES

de Grandpré Joli-Cœur
M^e Ginette Allard 514 287-9535

Bélanger Bisailon Meunier et associés
M^e Michel Lévesque 450-545-1024

■ 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, ALARMES INCENDIE

Desjardins Système de Sécurité
Monsieur Frédérique Bégin 514 768-6315



SALON DE
L'IMMOBILIER
ET DE LA
COPROPRIÉTÉ

13, 14 et 15 Novembre
PALAIS DES CONGRÈS
DE MONTRÉAL

5^{ème} édition Immobilier : L'investissement durable

40 ANS DE
COPROPRIÉTÉ
AU QUÉBEC



MONTRÉAL
2009

Plus d'informations sur
www.cestamontreal.com