



Consultez  
**condolegal.com**

## Sommaire

1

**LES GRANDS TRAVAUX**  
L'enveloppe du bâtiment et ses  
problèmes

4

Les composantes d'un immeuble

5

**LES FINANCES**  
Le financement des travaux

6

**LA SÉCURITÉ**  
Quelques idées trompeuses  
sur les incendies

8

L'assemblée générale annuelle

9

**PORTRAIT**  
Le Rive Droite I, II et III

11

**LA LOI**  
L'abus de droit... en copropriété

## LES GRANDS TRAVAUX L'enveloppe du bâtiment et ses problèmes

Il existe deux principaux types de murs extérieurs.  
Savez-vous comment les reconnaître ?



par Michel Lemaire

### La face scellée

Dans le cas de la face scellée, il s'agit ni plus ni moins de sceller la face externe du mur en utilisant du mastic d'étanchéité entre les différentes composantes du mur (panneaux) ou d'utiliser des revêtements d'acrylique. Ces murs sont désignés sous l'acronyme SIFE pour *système d'isolation et de finition extérieure*.

Devant l'échec de plusieurs installations, les manufacturiers tentent maintenant d'appliquer le principe d'écran pare-pluie à leur système, mais nous y reviendrons

plus loin, après avoir vu en quoi consiste l'écran pare-pluie. Ceci dit, assez curieusement et contre toute attente, certains de ces revêtements se sont comportés de façon exemplaire pendant de nombreuses années sans montrer de signe de défaillance. En outre, des immeubles de vingt étages et plus dont les murs sont recouverts se sont très bien comportés. Cependant, on parle ici d'une quinzaine d'années ce qui est peu en terme immobilier par rapport à la durée de vie escomptée d'un édifice de plus de quatre étages. Au-delà de

Suite en page 3

## FORUM

Le Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec (RGCQ), en collaboration avec la SCHL, vous invite à participer à un séminaire d'une journée visant à sensibiliser les syndicats de propriété, les gestionnaires et gérants d'immeubles de copropriété ainsi que les copropriétaires eux-mêmes à l'importance de l'entretien préventif de leur immeuble et à l'établissement de normes pour le traitement des surfaces dures de leur bâtiment.

### LA COPROPRIÉTÉ : LES TRAVAUX D'ENTRETIEN MAJEURS ET LE TRAITEMENT DES SURFACES DURES LE SAMEDI 21 OCTOBRE 2000

#### HORAIRE DE LA JOURNÉE

8 h 00	<b>Accueil et inscription</b> Café et brioches
8 h 30	<b>Programme de la journée</b> M. RAYMOND OUIMET, RGCQ M <sup>e</sup> YVES JOLI-CŒUR, De Grandpré Chaurette Lévesque
8 h 45	<b>Foyers et cheminées</b> M. FERNAND LEMAY, t.p., Consultek
9 h 00	<b>L'enveloppe du bâtiment</b> M. MICHEL LEMAIRE, architecte, Michel Lemaire Architecte
9 h 45	<b>Débat</b>
10 h 00	<b>Pause</b>
10 h 15	<b>La structure du bâtiment</b> M. JOCELYN CHARRON, ing., Groupe Conseil GIE
10 h 45	<b>Débat</b>
11 h 00	<b>Présentation SCHL</b> M. JACQUES ROUSSEAU
11 h 30	<b>Débat</b>
11 h 45	<b>Présentation STAR CHOICE</b> M. MICHAEL DI LILLO
12 h 00	<b>Déjeuner conférence</b> <b>Les Cautionnements</b> M. BENOÎT LANOUE, Association canadienne de caution
13 h 00	<b>Les normes acoustiques</b> M. STEVE DAVIDSON, ing., Davidson et associés
13 h 30	<b>Débat</b> <b>LE TRAITEMENT DES SURFACES DURES DES UNITÉS PRIVATIVES</b>
13 h 45	<b>Les planchers de bois</b> M. STEVE LAVALLÉE, Barwood-Pilon
14 h 15	<b>Débat</b>
14 h 30	<b>Les marbres et les céramiques</b> (Nom du conférencier à venir)
14 h 45	<b>Débat</b>
15 h 00	<b>Formation UQAM</b> M. RÉAL SAUVÉ
	<b>Remerciements</b> M. RICHARD PRESSEAU

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

Adresse : Salon des Groupes  
Le Centre iSci - Cinéma IMAX  
Quai King-Edward, Vieux-Port de Montréal  
Téléphone : 514-496-iSci (4724)  
Métro Champ de Mars / Stationnement payant

**Réservations : (514) 522-0785** Courriel : adm@condolaiison.org  
Carte VISA acceptée



## LE GROUPE CONSEIL G.I.E. INC.

### INGÉNIEURS-CONSEILS

- environnement : phases I à IV
- bâtiment : accrédité AMCQ
- géotechnique et géologie
- contrôle de la qualité des matériaux
- thermographie infrarouge
- analyses légales pour les vices cachés (ex. pyrite)
- dalles de garages

13 200, boul. Métropolitain Est Bureau 201, Montréal (Québec) H1A 5K8  
Téléphone : (514) 642-4949 • Télécopieur : (514) 642-6332  
Courriel : gie@gieconseil.com

### La mission et le rôle du RGCQ

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

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

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

CONDOLIAISON est publié quatre fois l'an par le Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec. Toute reproduction des textes, illustrations et photographies de ce bulletin doit être autorisée par le 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 2250, avenue Papineau, bureau 309, Montréal (Québec) H2K 4J6.

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

**Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec**  
Téléphone : (514) 522-0785  
Télécopieur : (514) 522-6668  
adm@condolaiison.org

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada

## Les services offerts par le RGCQ

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

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

### Conditions d'adhésion

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

### Fiche d'adhésion

Nom \_\_\_\_\_  
Adresse personnelle \_\_\_\_\_  
Ville \_\_\_\_\_  
Province \_\_\_\_\_  
Téléphone \_\_\_\_\_

Nom de la copropriété \_\_\_\_\_  
Adresse de la copropriété \_\_\_\_\_  
Ville \_\_\_\_\_  
Province \_\_\_\_\_  
Téléphone \_\_\_\_\_ Télécopieur \_\_\_\_\_  
Courriel \_\_\_\_\_

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

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

trois étages, le code national du bâtiment exige des constructions incombustibles; on parle donc de charpentes de béton et ou d'acier ce qui suppose des immobilisations qui méritent une espérance de vie accrue par rapport aux charpentes de bois.

Les systèmes à face scellée coûtent moins chers que les systèmes pare-pluie car ils comportent moins d'éléments et sont plus simples à réaliser; ils sont par contre susceptibles de défailir parce qu'ils ne comportent pas une seconde ligne de défense comme c'est le cas pour les systèmes écran pare-pluie.

Le système à face scellée est assimilable à un sous-marin : aucune erreur d'étanchéité n'est permise car le moindre défaut de scellement se traduit automatiquement par une infiltration d'eau dans le mur; à l'opposé, comme nous le verrons plus loin, un système d'écran pare-pluie présente plus d'une ligne de défense contre les infiltrations.

Contrairement à un système écran pare-pluie, le moindre défaut de scellement résultant d'une fissure elle-même due à un mouvement thermique ou structural du bâtiment se traduit par une infiltration. La seule mesure d'entretien

et de réparation possible consiste à maintenir une parfaite intégrité des scellements ou plutôt un mastic d'étanchéité.

Toutefois, la principale source d'infiltrations est indubitablement imputable à la qualité de la main-d'œuvre qui, comme vous l'avez constaté, comporte plus souvent qu'autrement de graves lacunes se traduisant fréquemment par la défaillance partielle ou généralisée de l'enveloppe du bâtiment.

C'est pour cette raison que l'industrie de la toiture et les professionnels ont toujours montré une sage réticence à utiliser des membranes monocouches pour les toitures plutôt que des membranes bicouches ou multicouches. Comme on peut le deviner, la moindre erreur dans la soudure ou le collage du joint entre les feuilles ou les rouleaux se traduit inmanquablement par un défaut d'étanchéité du système. La toiture bicouches permet de compenser en recouvrant les erreurs de la première couche ou à l'inverse les erreurs dans la deuxième épaisseur sont sans conséquence puisque la première couche assure l'étanchéité du système. Dans un système multicouches à 4 ou 5 plis, ce principe est encore plus évident.

### Mur écran pluie

Il s'agit de murs tels que parements de brique, déclins d'aluminium ou de vinyle, murs rideaux, systèmes SIFE améliorés (dont il était question plus tôt) et systèmes de panneaux préfabriqués dont les joints entre les panneaux sont conçus selon le principe de l'écran pare-pluie.

En terminant, permettez-moi d'ajouter que j'aurai l'occasion de vous entretenir plus longuement de la performance des différents types de murs dont j'ai fait brièvement état ci-haut, lors du forum organisé par le RGCQ qui se tiendra le 21 octobre prochain. Grâce aux diagrammes et aux illustrations qui y seront présentés, vous serez mieux en mesure de saisir les particularités de chacun des revêtements qui servent d'écran pare-pluie dans les immeubles. De plus je vous indiquerai comment reconnaître les signes avant coureurs de dégradation des murs extérieurs. ■

Michel Lemaire, membre de l'Ordre des Architectes, est appelé à titre d'expert dans les litiges résultant du manque de qualité dans la conception et l'exécution des travaux de construction.

# 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



**Pour l'impression de vos documents  
en une ou plusieurs couleurs**

Jean R. Beauchesne, votre conseiller

1955, Chemin de la Côte-de-Liesse, bureau 1

Saint-Laurent (Québec), H4N 3A8

Téléphone: (514) 331-7748 • Télécopieur: (514) 331-7047



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

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

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



*Redéveloppement urbain*

**CONDOMINIUMS NEUFS À VENDRE**

255, rue Laurier Est (Plateau Mont-Royal)

200, rue Faillon Ouest (Parc Jarry)

1935, rue Wolfe (Centre Sud)

225, rue De la Gauchetière (Centre-Ville)

495-9009

490-0008

596-0944

397-1997

## Les composantes d'un immeuble Interrelation et modes de prévention

par Jocelyn Charron

Dans l'exercice de ses fonctions, le gestionnaire d'immeuble doit non seulement veiller à la bonne marche des opérations courantes et récurrentes d'un immeuble – assurer, par exemple, la salubrité et la sécurité des lieux –, il doit également veiller à maintenir l'intégrité physique des composantes de base de la bâtisse elle-même.

On entend par les composantes de base tous les systèmes, tant électriques, mécaniques, architecturaux que structuraux. Tous ces systèmes sont reliés et dépendent fréquemment les uns des autres afin d'assurer leur bon fonctionnement.

### La structure

Côté structure, il s'agit principalement de vérifier que les matériaux constituant les membrures – par exemple, les colonnes, poutres, dalles, etc. –, ne se dégradent pas au fil des années. On doit donc prendre les mesures pour empêcher le béton de se désagréger, l'acier de rouiller et le bois de pourrir. Ces trois exemples, de même que la plupart des problèmes rencontrés sont directement reliés à l'eau, soit par sa présence non désirée et soit, parfois, par son absence.

La présence nuisible de l'eau est connue et plus facile à imaginer. Nous parlons alors de l'acier qui rouille et du bois qui pourrit dans un environnement humide et non aéré. Voyons également le cas du béton gorgé d'eau qui se désagrège lorsqu'il est soumis au cycle de gel et de dégel.

Toutefois, l'absence de l'eau comme cause de problème est moins connue. L'arbre qui pousse dans un sol argileux, près d'une fondation peu profonde, peut servir à illustrer ce phénomène. Lors de grandes sécheresses, l'arbre, par ses racines siphonne l'eau normalement contenue dans le sol. Comme l'argile a la particularité de réduire de volume lorsque sa teneur en eau diminue, il en résulte que le sol sous les fondations se dérobe et que ces dernières s'affaissent, créant de nom-



breux problèmes révélateurs : fissures dans le revêtement de brique, portes et fenêtres qui ferment mal, calfeutrage qui fendille, eau de pluie qui s'infiltre et dommages qui s'accumulent. Notez toutefois que l'affaissement d'une fondation n'est pas nécessairement causé par la proximité d'un arbre et qu'une évaluation au cas par cas doit être effectuée par un professionnel en génie.

### Le fluage

La relation intime qui existe entre les composantes peut être également exposée par le phénomène du fluage.

Qu'est-ce que le fluage ? C'est une déformation lente que subit un matériau lorsqu'il est soumis à une contrainte permanente. Les matériaux structuraux qui sont

sensibles à ce phénomène sont le bois et le béton. Le fluage n'atteint pas l'acier. En fait, il se produit que le matériau réduit de volume sous l'action d'une contrainte. Il prend moins de place, mais, il garde toujours sa résistance d'origine. Il n'est pas moins fort. Par conséquent, une structure déformée sous l'action du fluage est, sous réserve des problèmes engendrés par ces déformations, apte à résister aux charges qui lui sont soumises. Par exemple, circuler sur un pont déformé par le fluage entraînera un mouvement de saute-mouton lorsqu'une voiture passe au-dessus d'un pilier. Ou encore, une poutre de béton déformée par le fluage pourra, au long des années, induire des fissures à la brique ou au panneau préfabriqué qu'elle supporte.

La prévention du fluage se fait normalement lors de la conception des édifices. Dans le béton, on ajoute une armature judicieusement placée et en quantité suffisante. Pour le bois, on réduit la contrainte qu'il doit subir durant sa vie utile. Ce qui revient à dire que le bois n'est pas toujours utilisé à sa pleine capacité.

Il existe encore de nombreux exemples où la relation entre les composantes est démontrée. Le gestionnaire d'immeuble a donc la responsabilité et le devoir de s'assurer que chacune des composantes remplit bien son rôle. Des inspections périodiques à l'aide d'une liste de vérification – réalisées par des professionnels ou des personnes ayant une expérience dans le domaine –, devraient faire partie du processus d'entretien annuel de chaque bâtiment.

Finalement, le gestionnaire doit à tout prix éviter d'utiliser la pensée magique pour régler un problème. Le fait de ne pas penser au problème ne le fera pas disparaître pour autant ! Comme dans toute chose, on réalise souvent de grosses économies de temps et d'argent en abordant un problème au début du processus d'entretien annuel de chacun des bâtiments. ■

Jocelyn Charron est ingénieur au Groupe GIE

# Le financement des travaux majeurs

par Richard Presseault

Le prochain Forum du RGCQ portera sur les travaux majeurs à réaliser dans les immeubles détenus en copropriété. Il y aura également des conférenciers qui vous entretiendront du traitement des surfaces dures (planchers) des unités privatives. Il est important pour les gestionnaires et administrateurs-gérants de bien planifier ces deux facettes de la vie en copropriété.

## Qui paie quoi ?

Les coûts associés aux travaux majeurs sur l'enveloppe du bâtiment ou encore au remplacement d'éléments mécaniques ou électroniques importants de votre copropriété sont imputés à l'ensemble des copropriétaires. Ils sont soit déduits du fonds de prévoyance ou encore font l'objet d'une cotisation spéciale facturée à chacun des copropriétaires selon les quotes-parts établies à la déclaration de copropriété. Une alternative peut être envisagée : une combinaison de ces deux sources de fonds.

Pour ce qui est du remplacement des surfaces dures, le Syndicat se doit d'élaborer, avec les conseils d'un professionnel, un programme de remplacement des finis de sol. Les frais associés à l'élaboration de ces normes font partie des dépenses communes d'opérations; une fois acceptées par le Conseil d'administration, ces directives deviendront un règlement de l'immeuble.

Par ailleurs, les frais liés à des travaux effectués dans les unités privatives sont payés par les copropriétaires; donc le remplacement des finis de plancher est une dépense personnelle. Rappelons ici qu'avant d'entreprendre de tels travaux, les copropriétaires doivent demander l'autorisation écrite du Syndicat avant de procéder.

## Existe-t-il une source de financement externe pour aider les Syndicats à payer ces dépenses ?

Le RGCQ discute depuis plusieurs mois avec des institutions financières du dossier de financement des travaux majeurs, crédits à être consentis directement aux Syndicats. Nous avons présenté le concept à quatre banques et aux caisses populaires.

Il ressort de nos entretiens que :

- Les banques sont prêtes à financer jusqu'à 75 % des dépenses en capital sous forme de prêts à terme à taux fixe ou variable, remboursable sur une période n'excédant pas dix ans.
- Les documents requis par le prêteur pour se voir consentir un tel crédit sont :
  - Les états financiers acceptés par le Syndicat tel que précisé à la déclaration de copropriété pour les cinq derniers exercices financiers.
  - Les copies des états de compte bancaires mensuels de tous les comptes du Syndicat.
  - Une copie de tous les procès-verbaux des cinq dernières années.
  - Un plan quinquennal d'entretien de l'immeuble préparé par un spécialiste du bâtiment agréé par le prêteur.
  - Un budget d'entretien pour les cinq prochaines années.
  - Un rapport d'évaluation préparé par un évaluateur agréé établissant la juste valeur marchande et le coût de remplacement de l'immeuble.
  - Un certificat préparé par un avocat décrivant les procédures judiciaires instituées devant tout tribunal.
- Les conditions d'emprunt varient selon le prêteur : certains exigent des cautions personnelles alors que d'autres se fient aux bonnes opérations financières du Syndicat, aux rapports d'experts présentés avec la demande ainsi qu'aux garanties de parachèvement des travaux, dans le cas de chantiers excédant 100 000 \$
- Le remboursement se fait par voie de cotisation spéciale imputée mensuellement aux copropriétaires pendant toute la durée du prêt

## Que se passe-t-il si certains copropriétaires veulent payer leur contribution au comptant ?

Pour simplifier le traitement du dossier auprès du Syndicat et des institutions financières, il est préférable de financer le plein montant requis au moment de l'exécution des travaux. Le prêteur voudra autoriser chacun des déboursés et s'assurer que les fournisseurs sont payés. Le Syndicat paiera 25 % de chacune des factures acceptées par le gérant de chantier nommé conjointement avec le prêteur.

Plusieurs copropriétaires voudront sans doute payer au comptant leur part du coût des travaux : les prêteurs laissent l'option au Syndicat de rembourser le capital du crédit par anticipation. De plus, lors de la vente d'une unité, la part du crédit liée à cette unité sera soit payée à même le produit de la vente, soit assumée par l'acheteur.

Le Syndicat est l'administrateur du prêt pour le compte du prêteur et peut donc gérer les versements des copropriétaires de façon dynamique tout en se pliant aux termes et conditions du crédit.

## Existe-t-il d'autres types de financement disponibles aux Syndicats ?

De nombreux fournisseurs proposent lors du dépôt de leur soumission des modalités de paiement assorties de financement. Ces crédits sont habituellement assez coûteux. Il s'agit souvent de contrats de location acquisition ou alors de contrats de vente conditionnelle. Avant de signer de telles ententes, les administrateurs devraient analyser les propositions avec l'aide de professionnels. Un cabinet comptable peut normalement porter un jugement sur les coûts derrière les coûts de telles opérations, (par exemple, les valeurs de rachat parfois très élevées exigées à la fin des contrats qui peuvent donner une fausse impression du coût réel de l'opération).

## La préparation du dossier

Outre la dimension purement technique justifiant la pertinence des travaux à exécuter, le financement de ces travaux est du ressort autant des légistes que des financiers. Les implications sont importantes pour tous et les conséquences pourraient être dramatiques. C'est pourquoi le RGCQ propose de guider les Syndicats dans la préparation et la présentation aux institutions prêteuses des demandes de financement requis pour réaliser des travaux d'entretien majeurs sur les immeubles détenus en copropriété. ■

Richard Presseault, est administrateur de copropriété et directeur du RGCQ.

Lors du Forum sur la sécurité organisé par le RGCCQ en avril dernier, les participants ont particulièrement apprécié l'allocution portant sur les préjugés en matière de sécurité. Pour le bénéfice de tous les membres, nous en reproduisons ici les grandes lignes.

## Quelques idées trompeuses sur les incendies

par Guylène Proulx, Ph.D.

Depuis longtemps, les ingénieurs en prévention incendies ont conçu et installé avec succès des systèmes de prévention incendies dans les bâtiments. Bien que ces systèmes soient adéquats, il y a parfois des défaillances et il y a toujours des gens qui périssent dans les incendies. Dans certains cas, les problèmes viennent du fait que ces systèmes ont été conçus sur la base de fausses idées quant aux comportements possibles des occupants. Par exemple, des portes coupe-feu bien conçues et installées adéquatement pourraient ne pas remplir leur rôle parce que les occupants ont tendance à mettre des butoirs afin de faciliter la libre circulation des gens, ce qui signifie qu'en cas d'incendie, les portes restent ouvertes. Si les ingénieurs en prévention incendies avaient collaboré plus étroitement avec des spécialistes du comportement, ce genre de problème aurait pu être évité. De plus, et comme le confirment les recherches récentes, c'est souvent le manque de connaissances du public en matière de sécurité-incendie qui contribue aux tragédies.

### Histoires de cas

Des discussions avec des gens ayant vécu un incendie et avec des participants à des exercices d'évacuation ont révélé que la plupart des gens savaient qu'ils ne devaient pas utiliser un ascenseur durant un incendie. La plupart, toutefois, ignoraient pourquoi. Certains ont mentionné la possibilité que les câbles de l'ascenseur puissent brûler, entraînant la chute de la cabine (ce qui ne s'est jamais vu à ma connaissance, sauf au cinéma !). Cependant, personne n'a évoqué la possibilité que de la fumée s'accumule dans la gaine d'ascenseur comme dans une cheminée, et que là réside le vrai danger d'utiliser un ascenseur pendant un incendie.

Dans un autre exemple, certains occupants ont déclaré qu'en fuyant leur appartement en proie aux flammes, ils n'avaient pas jugé bon de fermer la porte derrière eux étant donné qu'elle était faite de bois et qu'elle allait brûler de toute façon. Ils ignoraient que, même une porte creuse en bois mince telle une porte de chambre à coucher, peut bloquer les flammes dans

une pièce pour une période de huit à dix minutes ce qui suffit pour permettre aux occupants de fuir et peut faire la différence entre une évacuation réussie et une tragédie. Ces énoncés, bien que logiques, résultent de connaissances insuffisantes de la part du public sur la façon dont un incendie évolue.

Parallèlement au manque de connaissances des occupants, il faut placer les fausses idées des ingénieurs en prévention incendies quant aux réactions des gens lors d'un feu. Ainsi, il y a belle lurette que la notion voulant que les gens paniquent et s'enfuient dans la confusion a été écartée par les psychologues. Et, au moment d'un incendie et malgré les images véhiculées par les médias, la plupart des gens semblent prendre des décisions rationnelles en rapport à leur compréhension de la situation.

On a souvent remarqué que dans les premiers instants qui suivent le début d'un incendie, les occupants sentent la fumée ou entendent l'alarme d'incendie, mais ne réagissent pas – ils nient être en danger ou ignorent tout simplement la situation. Cela semble particulièrement vrai dans les édifices publics où les occupants ne veulent pas avoir l'air de réagir de manière exagérée à une situation sans importance. Il en résulte souvent que l'évacuation ou la prise de mesures de protection sont retardées. Aussi, dans les immeubles résidentiels, les occupants ont tendance à ignorer l'alarme s'ils ont été exposés à de fausses alarmes de manière répétée. Personne n'a envie de sortir sans raison à -20 °C, au beau milieu de la nuit. C'est pourquoi il faut éviter à tout prix les fausses alarmes, plus souvent dues d'ailleurs à des problèmes d'installation du système qu'à de mauvais plaisants.

Autrefois, on croyait que les gens avaient peur de la fumée et qu'ils fuyaient les lieux dès qu'ils en percevaient les premiers signes. La réalité est bien différente. Ainsi, durant l'évacuation qui a suivi l'attentat à la bombe au World Trade Centre à New York, les gens se sont rendus dans les cages d'escaliers et ont circulé dans la fumée durant de longues minutes, parfois des heures. Ils étaient inconscients des dangers qu'ils couraient en se déplaçant dans la fumée et de la vitesse à laquelle ses

composantes toxiques auraient pu les mettre en danger. Dans deux incendies récents d'immeubles résidentiels en hauteur, jusqu'à 80 pour cent des occupants se sont déplacés dans la fumée au risque de leur vie. Dans un immeuble de North York, en Ontario, ces déplacements se sont soldés par le décès de six personnes asphyxiées dans les escaliers.

Les déplacements dans la fumée représentent un cas où le comportement des gens doit être modifié par l'éducation et la formation. Il est également essentiel de concevoir des systèmes de prévention pour empêcher la fumée de pénétrer dans les issues de secours. Cela semble tout particulièrement important dans les gros édifices publics tels que les arénas, les centres commerciaux ou les immeubles en hauteur. Là, les occupants risquent fort d'attendre qu'on leur demande d'évacuer les lieux pour sortir, ce qui suppose un délai assez long avant l'évacuation et donc augmente les chances que la fumée ait eu le temps de s'accumuler dans les corridors et les escaliers.

Dans certains cas, il peut être plus sécuritaire pour les occupants de demeurer sur place dans leur logement et d'attendre les secours, particulièrement s'il y a de la fumée dans les issues. Pendant l'attente, les occupants doivent se protéger de la fumée, en scellant le bas de la porte d'entrée et les bouches de ventilation. Ils devront aussi signaler leur position aux secouristes par un drap blanc à la fenêtre et en téléphonant au 911.

### La recherche

Dans le cadre de leur processus de prise de décision, plusieurs ingénieurs en prévention incendies utilisent des modèles informatiques pour tester diverses conceptions. Ils utilisent, entre autres, des modèles de vitesse de propagation du feu et de la fumée, tout comme les modèles relatifs à l'évacuation des occupants. La



Photo Denyse Coutru

plupart, toutefois, sont des modèles de circulation des occupants qui tiennent peu compte du comportement réel des gens. Par exemple, dans certains cas, il est pris pour acquis que les occupants quitteront systématiquement les lieux par l'issue la plus proche, malgré qu'il soit bien connu que la distance ne constitue qu'un des paramètres parmi bien d'autres dans le choix du trajet de sortie. Une autre conception erronée de certains modèles veut que le mouvement des gens soit analogue au débit de l'eau dans des tuyaux. Ces modèles sont trompeurs parce qu'ils prennent pour acquis que les gens se déplacent sans penser, comme des objets. Il faudrait plutôt chercher à représenter avec plus d'exactitude un comportement réel, ce qui signifie que les modèles d'évacuation acceptables devraient inclure, par exemple, la possibilité que les gens se déplacent dans une direction connue, reviennent sur leurs pas, se dirigent vers le feu ou encore se déplacent à des vitesses différentes selon leurs capacités et limitations.

Les spécialistes du comportement ont découvert que le sexe, l'âge, la vivacité d'esprit, la mobilité et la formation des occupants constituent certains des facteurs ayant une incidence sur le temps d'évacuation et la manière dont les occupants réagissent face à l'urgence. Aussi, le fait que l'occupant soit seul ou en groupe, qu'il soit un employé de l'immeuble ou un visiteur, actif ou passif, aura un impact sur

la prise de décision et le déroulement de l'évacuation.

Les caractéristiques de l'immeuble ne sont pas moins importantes : sa conception, son organisation et son système de prévention des incendies influencent totalement l'issue de l'évacuation. La facilité avec laquelle un occupant peut repérer les issues de secours, comprendre la signalisation et les instructions dépend de l'efficacité de l'organisation spatiale de l'édifice. Le stade de développement d'un incendie exerce également un impact important sur le comportement des occupants. Le fait de sentir ou de voir des flammes, ou encore de devoir revenir sur ses pas en raison de la fumée et de la chaleur explique souvent la réaction des occupants.

### Les systèmes de prévention

La conception d'un système de prévention n'est pas universelle et ne peut pas s'appliquer aveuglément à tous les immeubles de même type ou abritant le même type d'occupants. Idéalement, le système de prévention incendies devrait être conçu au cas par cas. Pendant très longtemps, les systèmes de prévention incendies des immeubles résidentiels ont été pensés en fonction d'une famille de deux parents et de deux enfants par logement. Au fil des ans, le profil des occupants a évolué et, de nos jours, ces immeubles sont principalement occupés par des familles monoparentales et par un nombre croissant de personnes âgées vivant seules. Ces

changements doivent être pris en considération dans le développement d'un système de prévention incendies efficace.

Malgré toute la complexité des comportements des gens menacés par le feu, les dernières études sur le sujet font montre de résultats significatifs. Ces résultats ont été essentiels au développement de programmes de formation réussis en matière de sécurité-incendie et à la mise en place de nouveaux systèmes de communication phonique qui fournissent des instructions aux occupants et réduisent ainsi le temps nécessaire pour commencer une évacuation. Il reste cependant beaucoup à faire afin d'accroître la sécurité dans les édifices. De nouveaux systèmes – détecteurs rapides, extracteurs de fumée et systèmes de gicleurs pour résidences – doivent être mis en place afin de réduire les risques que courent les gens en cas d'incendie. On doit aussi former les occupants pour qu'ils reconnaissent le son de l'alarme d'incendie, qu'ils sachent ce qu'on attend d'eux lorsque l'alarme se fait entendre. S'ils doivent évacuer, quelles sont les issues les plus pratiques et sécuritaires selon leur localisation. Enfin, s'ils choisissent de rester en place, quelles sont les activités qu'ils doivent faire pour assurer leur sécurité. ■

Guyliène Proulx, Ph.D., est chercheure à Institut de recherche en construction du Conseil national de recherche du Canada.

**Cardin Sabourin**  
Comptables agréés  
société en nom collectif

François Cardin, CA

560, rue St-Laurent Ouest, bureau 100  
Longueuil (Québec) J4H 3X3  
Tél.: (450) 646-3443  
Télec.: (450) 646-1168  
Internet: cardin@servicas.com

Affilié à Groupe Servicas

**LAUC ANDRIQUE**  
Gestion Immobilière

Jean Caron, associé  
Consultant, gestionnaire d'immeubles

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

**Les communications Polytel Inc.**

**P Polytel inc.**

Contrôle d'accès  
Interphone  
Surveillance vidéo

8170 Montview, bureau 212  
Ville Mont-Royal, Qué. H4P 2L7

Tél. : (514) 344-3934  
Télec. : (514) 344-3935

**BDB**  
Évaluateurs Agréés  
Chartered Appraisers

**Luc Delorme B.A.A., É.A.**  
Arbitre Commercial, Associé

1077, rue St-Mathieu, Bur. 200  
Montréal (Québec)  
H3H 2S4

Tél.: 514.931.7999 (poste 23)  
Fax: 514.931.7911

Internet: www.bdb-qc.com  
Email: luc@bdb.qc.ca

# L'assemblée générale annuelle

par Lorraine Bray

La tâche la plus exigeante d'un gestionnaire de copropriété, celle qui s'échelonne sur plusieurs mois, est sans contredit la planification d'une assemblée générale. Nombre de détails administratifs doivent être résolus et nécessitent de la part du gestionnaire, une organisation très rigoureuse. Dans un premier temps, nous vous suggérons de vérifier à votre déclaration de copropriété les délais inflexibles qui y sont précisés. D'autre part, le gestionnaire devrait se constituer un comité d'assemblée, formé habituellement de quelques membres du Conseil d'administration, comité qui verra à se répartir les tâches de telle sorte que le gestionnaire ait une vue d'ensemble sur le processus. Les commentaires ci-contre se veulent un aide-mémoire pour le gestionnaire qui y trouvera un échéancier utile lors de la planification fastidieuse de cet événement.

- Le Conseil d'administration détermine la date de la tenue de l'assemblée. Le comité d'assemblée prépare l'ordre du jour en collaboration avec le Conseil d'administration.
- En vue de préparer l'envoi de la convocation à chacun des copropriétaires, le gestionnaire doit préparer une liste maîtresse par ordre alphabétique comprenant le nom et l'adresse de tous les copropriétaires ainsi que le nombre de voix attribuées à chaque appartement et à chaque unité de garage. Le nombre de voix doit être réparti dans la proportion de la quote-part en cas de copropriétaires multiples ou indivis (art. 1090 C.c.Q.).
- Il doit par la suite préparer les documents nécessaires en nombre suffisant et voir à ce que le tout soit prêt à temps pour l'envoi postal à chaque copropriétaire. (Il faut s'assurer que le délai pour la réception des documents est respecté, sinon la tenue de l'assemblée pourrait devoir être reportée.) Cet envoi doit inclure :

- un avis de convocation,
- une procuration pour les copropriétaires souhaitant se faire représenter,
- l'ordre du jour mentionnant tous les sujets qui pourront être amenés pour considération devant l'assemblée (art. 1087 C.c.Q.),
- les états financiers, les budgets d'opération pour l'année suivante, les projets de modifications à la déclaration de copropriété.
- Pour s'assurer de la tenue de l'assemblée avec voix suffisantes, le gestionnaire devra faire la compilation des voix légitimes au vote en tenant compte des délinquances dans le paiement des charges communes et des cotisations spéciales. Dans le cas où les charges et cotisations sont impayées depuis plus de trois mois, il y a perte du droit de vote (art. 1094 C.c.Q.).
- S'il y a lieu, préparer un ordre du jour modifié dans les cas où des copropriétaires auraient, avant la tenue de l'assemblée et dans les délais prescrits, demandé l'ajout de propositions pour considération lors de l'assemblée.
- Confirmer la présence du président du Bureau de l'Assemblée.
- Quelques jours avant l'assemblée, voir à organiser la salle de réunion. Dans le cas de salles louées, prévoir la réservation de la salle au moins un mois à l'avance. Prévoir tout le matériel requis, soit tables, chaises, appareils multimédia, sonorisation, calculatrices, etc.
- Prévoir la tenue de votes à main levée : pour ce faire, préparer les cartons indicateurs du total des voix des copropriétaires (en tenant compte des procurations reçues).
- Préparer la tenue d'un vote secret : préparation des formulaires avec les étiquettes appropriées correspondant au nombre de voix détenues par chaque copropriétaire. Prévoir les bulletins de vote pour l'élection des membres du

Conseil d'administration. Préparer les boîtes de scrutin.

- Prévoir une période de questions et réponses.
- Organiser la table où siégeront les membres du Conseil d'administration et du Bureau d'assemblée.
- Prévoir les installations nécessaires pour effectuer le décompte des voix dans le cas des votes secrets et de l'élection des membres du Conseil.
- S'assurer que le personnel d'accueil est en nombre suffisant pour répondre aux questions et demandes diverses des copropriétaires.
- Le jour de l'assemblée, être en mesure de déterminer rapidement le quorum pour l'ouverture de l'assemblée : soit 50 % + 1, les propositions nécessitant 75 % des voix et celles qui en requièrent 90 %.

Lorsque toutes ces étapes sont réalisées, que le quorum d'ouverture est atteint, que les membres du Conseil d'administration sortants et que le président d'assemblée sont présents, l'assemblée peut avoir lieu. Il est important d'informer les copropriétaires de la durée limite de chacune des interventions, interventions qui seront contrôlées par le Président d'assemblée.

Nous souhaitons que ce court résumé dresse un portrait complet des multiples tâches à accomplir pour la tenue d'une assemblée et son bon déroulement. Naturellement, certains délais sont de rigueur alors que d'autres dépendent des contraintes personnelles de temps et de la disponibilité des membres du comité. Il serait donc utile de prévoir un échéancier qui reprendra toutes les étapes à accomplir, les tâches précises rattachées à chacune des étapes à accomplir. ■

Bonne assemblée !

Lorraine Bray est membre du Barreau et agent immobilier.

**COUVERTURE**  
**MONTREAL NORD**  
FERBLANTIER-COUVREUR L.TÉE

**Stéphane Lajoie, Ingénieur**

8200, rue Lafrenai  
St-Léonard (Québec)  
H1P 2A9

  
MEMBRE AMCO

Tél.: (514) 324-8300  
Fax: (514) 324-9150

Licence RBQ : 1249-9471-48  
Adresse électronique: [cvmtln@videotron.ca](mailto:cvmtln@videotron.ca)  
Adresse du site: [www.construire.com/couverture-montreal-nord](http://www.construire.com/couverture-montreal-nord)

TÉL (514) 765-3924  
FAX (514) 765-9348  
CELL (514) 946-5647  
E-mail [ml@mlemaire.qc.ca](mailto:ml@mlemaire.qc.ca)  
[www.mlemaire.qc.ca](http://www.mlemaire.qc.ca)

  
**MICHEL LEMAIRE**  
ARCHITECTE

3240 JEAN BÉRAUD, MONTRÉAL (QUÉBEC) H4E 4K9



# Le Rive Droite



par Bernard Paré

Entourées d'un parc planté d'arbres centenaires, à quelques mètres du majestueux Saint-Laurent, se dressent à Saint-Lambert trois tours élégantes aux reflets bleutés offrant une vue imprenable sur le centre-ville de Montréal et l'île Notre-Dame. Construit à la fin des années 80 par

LSR Construction, le complexe Rive Droite regroupe 229 condos de luxe et 68 de grand luxe, tous très prisés, qui abritent une population majoritairement composée de gens d'affaires, de professionnels et de retraités.

Les trois immeubles de douze étages composent un ensemble harmonieux qui se reflète dans la qualité de vie des rési-

dants. Outre un terrain de tennis extérieur situé à l'extrémité du parc ombragé, ceux-ci bénéficient d'une piscine intérieure, avec spa et sauna, et d'une salle de réception aménagée dans un bâtiment reliant au rez-de-chaussée les trois phases du complexe. Tous ces services sont administrés par le Centre communautaire Rive Droite Inc. qui organise aussi des événements sociaux pour les résidents.

D'abord administré par le promoteur du projet, puis par une société de gestion, le complexe Rive Droite est géré depuis dix ans par Raymond Ouimet, un professionnel de la gestion d'immeubles qui cumule 40 ans d'expérience dans le domaine et est également Président du RGCQ. Ce n'est pas un hasard si M. Ouimet a publié dans notre dernier numéro un article sur l'importance de former une relève en gestion d'immeubles : à 66 ans, il



prendra une retraite bien méritée le 29 septembre prochain. Il sera alors remplacé par un de ses anciens collaborateurs, Pierre Larue, un autre professionnel chevronné.

Après avoir étudié le génie et l'administration à l'Université de Montréal, Raymond Ouimet a fait ses premières

## Fiche technique

Adresses :	Phase I : 7, boul. Simard Phase II : 8, Riverside Drive Phase III : 3, boul. Simard, Saint-Lambert
Dates d'ouverture :	1987, 1988 et 1989
Nombre d'appartements :	114, 115 et 68
Valeur approx. :	175 \$ le pi ca
Frais de copropriété :	1,80 \$ le pi ca par an
Chauffage :	électrique autonome

### Conseils d'administration

Phase I	Président : Jean Trudel Vice-président : Lucien Gaudreau Secrétaire-trésorier : Léo Goyette
Phase II	Président : François Daigneault Vice-présidente : Agnès Lalande Secrétaire-trésorière : Claudette Lamontagne
Phase III	Président : Claude Poudrette Vice-président et Secrétaire-trésorier : Jacques Couture

### Gérant : Raymond Ouimet

Nombre d'employés : un couple de concierges résidents par immeuble, deux préposés à la piscine et une secrétaire-adjointe administrative

armes dans le secteur des immeubles locatifs et en copropriété avec le groupe Mercille à Longueuil et au complexe Joie de vivre à Saint-Laurent. En homme qui a connu les deux facettes de la gestion d'immeubles, il insiste sur la relation de partenariat qui existe entre les propriétaires de condos et le gestionnaire, contrairement à l'antagonisme qui oppose trop fréquemment les résidents aux administrateurs d'immeubles locatifs.

« Notre rôle est de veiller sur l'investissement des copropriétaires, explique M. Ouimet. Il importe d'établir une relation de confiance avec eux dès le départ, et de voir à ce qu'ils ne regrettent jamais leur acquisition d'une propriété dans notre ensemble. Le locataire nous voit presque comme des ennemis, parce que nous gérons alors pour le profit et ils se sentent exploités. Dans une copropriété, nous sommes tous des alliés dans la bonne marche de l'immeuble. Il n'y a pas de profit à faire, on doit juste s'assurer que l'argent qui nous est confié en frais de condo soit dépensé comme il faut, pour le bénéfice de tous. »

« Il y a une autre différence aussi, ajoute le gestionnaire. Le taux de roulement peut être de 30 % et plus par année dans un bloc d'appartements à loyer, tandis que les résidents de condos sont en général stables. Ça nous permet donc de développer des relations très amicales, et c'est

alors un plaisir d'être à leur service. Comme je gère le Centre communautaire aussi, en plus des trois phases du complexe, j'ai l'occasion de les côtoyer dans leurs loisirs, et je me sens apprécié. »

« Un des aspects que j'aime le plus dans ce métier, poursuit M. Ouimet, en plus de la qualité des relations humaines, c'est l'aspect technique. J'aime trouver des solutions aux petits problèmes de tous les jours, voir à ce que tout fonctionne bien. Pas que je déteste l'administration, loin de là, mais j'ai toujours eu un penchant pour le côté matériel, mécanique des choses. »

S'il aime bien la technique, Raymond Ouimet a aussi, assurément, d'indéniables talents d'administrateur, comme en fait foi la réalisation dont il est le plus fier, soit d'avoir réussi à unifier la gestion des trois phases du complexe : « Cela nous a permis d'harmoniser l'administration et d'améliorer la qualité de vie des résidents, souligne-t-il. L'expérience acquise dans chaque immeuble sert aux autres, et on peut partager les frais généraux entre les trois, proportionnellement au nombre d'unités de chacun. On réalise ainsi des économies d'échelle pour les services communs, comme le lavage des fenêtres, le déneigement, l'achat de fournitures... »

Le Centre communautaire est une initiative intéressante du complexe Rive Droite. Son conseil d'administration est formé de deux représentants de chaque phase, dont un est aussi membre du conseil de son immeuble, ce qui assure une excellente coordination des activités. Une autre innovation en matière de gestion est l'instauration d'un fonds de dépenses périodiques fixé à 10 000 \$ et distinct du fonds de prévoyance de 10 à 12 % du budget d'exploitation, qui permet de faire face à certaines dépenses revenant aux deux ou trois ans, comme la peinture des rampes de balcons, la mise à jour des systèmes de sécurité, le rafraîchissement des décorations dans les aires communes, et ainsi de suite.

Pour Raymond Ouimet, l'heure de la retraite a sonné, mais il compte bien faire de ce passage une transition en douceur : « À titre de président du RGCQ, je vais continuer d'être actif dans le milieu, c'est sûr. Je compte offrir mes services de consultant aux projets de petite envergure, et faire du bénévolat, en formation notamment, pour le regroupement, et puis après ? Après, je vais jouer au golf ! » ■

**A à Z Calfeutrage**  
Membre du groupe FENESTRA

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

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

**(514) 993-3333**

**Résidentiel  
& commercial**

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





**DE GRANDPRÉ  
CHAURETTE  
LÉVESQUE  
avocats**

**agents de marques de commerce**

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

# L'abus de droit... en copropriété

par Yves Joli-Cœur

Dans ses relations avec les copropriétaires, le Syndicat se doit d'agir avec ces derniers avec loyauté, équité, et s'abstenir de tout geste qui pourrait s'apparenter à une allure de règlement de comptes. Cette règle de conduite est fondamentale et son non-respect constitue une faute pouvant engager tant la responsabilité du Syndicat que celle de ses administrateurs.

À cette enseigne, un jugement récent de la Cour du Québec est venu sanctionner le comportement abusif des administrateurs d'un Syndicat.

Les faits à l'origine de cette affaire peuvent se résumer comme suit. Le Syndicat réclamait de deux de ses copropriétaires les honoraires d'avocats engendrés par les procédures visant le recouvrement des charges communes impayées (frais de condo) et invoquait au soutien de sa demande certaines prescriptions de la déclaration de copropriété responsabilisant tout copropriétaire des coûts ainsi assumés par la collectivité des copropriétaires. En défense, les copropriétaires visés prétendaient que le Syndicat aurait agi abusivement à leur égard en publiant un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire contre leur propriété dans le but de les harceler et de leur faire déboursier des frais supplémentaires. Se portant demandeurs reconventionnels, ils revendiquèrent du Syndicat la somme de 3000 \$ pour les frais d'avocats qu'ils avaient dû encourir pour se défendre à l'encontre de l'avis d'hypothèque légale publié et les procédures judiciaires intentées par le Syndicat.

Après avoir analysé les faits, la Cour conclut qu'une preuve prépondérante éta-

blit que le Syndicat, par ses officiers, aurait agi de manière abusive à l'encontre des copropriétaires visés par les présentes procédures et que les dispositions de la déclaration, qui prévoient l'obligation pour le copropriétaire récalcitrant de payer les honoraires d'avocats, s'appliquent uniquement lorsque quelqu'un agit dans l'exercice raisonnable de ses droits. Or, la preuve soumise au Tribunal établit que la présidente du conseil d'administration se serait comportée de manière abusive à l'endroit d'un de ses copropriétaires, tel qu'en fait foi les propos suivants du juge à l'effet que « d'une part, elle a été condamnée pour voie de faits et que d'autre part son comportement fut condamné par la Commission des droits de la personne ». De plus, la Cour note que « certaines actions des préposés du Syndicat sont caractérisées par une certaine mauvaise foi et un comportement vexatoire ». Compte tenu de ces circonstances, la Cour rejeta les prétentions du Syndicat et accueillit la requête reconventionnelle des copropriétaires, condamnant ainsi le Syndicat à payer aux copropriétaires plaignants la somme de 3000 \$ avec intérêts au taux légal.

Enfin, la Cour note ce qui suit : « Il appert de la preuve que certains officiers, en agissant comme ils l'ont fait, ont excédé leur mandat. En arrivant à cette conclusion, la Cour constate que cette dépense (les honoraires des avocats du Syndicat et la condamnation de 3000 \$ contre ledit Syndicat) sera supportée par l'ensemble des copropriétaires. Pour contrecarrer cette solution, le Syndicat pourra toujours prendre les mesures nécessaires contre ses officiers qui ont, d'après la preuve au dossier, dépassé le cadre de leur mandat ».

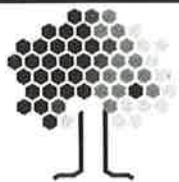
Cette décision du Tribunal repose quant à nous sur les prescriptions de l'article 6 du *Code civil du Québec* qui précise que « l'exercice des droits civils doit se faire suivant les exigences de la bonne foi ». Cet article permet le recours en abus de droit et permet de ce fait l'ouverture à une demande de dédommagement. Enfin, l'article 7 du *Code civil du Québec* prévoit qu'« aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi ».

En guise de conclusion, il importe de noter que les membres d'un conseil d'administration doivent comprendre tant la portée de leurs pouvoirs que le cadre dans lequel ils les exercent. À cet égard, l'article 322 du *Code civil du Québec* spécifie que « l'administrateur doit agir avec prudence et diligence », faisant en sorte qu'il doit exercer ses pouvoirs de façon raisonnable et de bonne foi compte tenu des faits et des enjeux économiques en cause. Ainsi tout administrateur se doit de mettre ses sentiments de vengeance ou de frustration au rancart et éviter de prêter l'oreille à de pseudo-conseiller ou « gérant d'estrade » qui ne cherchent qu'à envenimer les relations entre les copropriétaires et le Syndicat. ■

N.B.:

Copie de la décision est disponible sur demande aux bureaux du Regroupement des Gestionnaires des copropriétés du Québec.

M<sup>r</sup> Yves Joli-Cœur est avocat associé du cabinet De Grandpré Chaurette Lévesque, s.en.c.



**DUCHARME FORTIER**

**Robert A. Drouin**  
C.d'A.Ass., F.I.A.C.

Assurances  
Services Financiers

<http://www.df-assurances.com>

1991, boul. Périgny, bureau 103  
Chambly (Québec) J3L 4C3  
Téléphone: (450) 658-6661  
1-800-267-6661  
Montréal: (514) 990-6661  
Télécopieur: (450) 658-3152



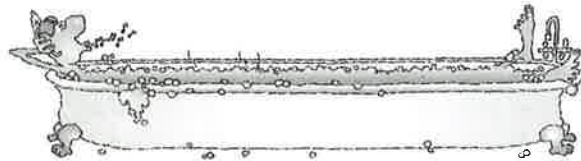
**TRO CHAÎNES 1990 INC.**  
6545, chemin St-François  
Ville St-Laurent, Québec H4S 1B6  
Tél.: (514) 338-1932  
Fax: (514) 338-1064  
Courriel: tro-chaines@sympatico.ca

CERTIFIÉ  
ISO 9002

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL  
Réparation et imperméabilisation  
des dalles de stationnement  
Réparation de balcon en béton

**Louis Cayouette, ing.**  
Cell.: (514) 592-0606

En matière de chauffe-eau, on a une *longueur d'avance*.



Votre chauffe-eau ne vous inspire plus confiance ?  
Offrez-vous la tranquillité d'esprit avec un chauffe-eau d'Hydro-Québec.

- Chauffe-eau de qualité supérieure, fabriqué exclusivement pour Hydro-Québec;
- Installation professionnelle selon les normes en vigueur;
- Service rapide 24 heures sur 24, même les week-ends et les jours fériés;

#### *Vous désirez louer ?*

- Aucune mise de fonds, aucuns frais d'installation\*;
- Paiement pratique avec la facture d'électricité;
- Service après-vente garanti à vie.

#### *Mensualités*

30 jours (taxes en sus)

22 gallons :	5,36 \$
40 gallons :	5,99 \$
60 gallons :	7,56 \$

#### *Vous préférez acheter ?*

- L'achat comprend : le chauffe-eau, l'installation\*, l'enlèvement du vieux chauffe-eau, une soupape de sécurité, un brise-vidé et, au besoin, un réceptacle.
- Vous profiterez d'une garantie d'un an sur les pièces et la main-d'œuvre et de cinq ans sur le réservoir.

#### *Prix*

(installation incluse, taxes en sus)

40 gallons :	419 \$
60 gallons :	479 \$

Pour nous joindre facilement :

**ÉNERGIE (363-7443)**

**région de Montréal**

**1 800 ÉNERGIE**

**ailleurs au Québec**

[www.hydroquebec.com/chauffe\\_eau](http://www.hydroquebec.com/chauffe_eau)

\* Il n'y a aucuns frais si l'installation actuelle est conforme aux normes et qu'elle ne nécessite aucune modification ou conversion de système.

Note : Le service est limité à certains secteurs seulement. Informez-vous auprès d'Hydro-Québec pour vérifier s'il est offert dans votre secteur.



Copropriétés, multiples besoins...

# Une réponse : le câble !

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

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

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

**Région de Montréal : (514) 380-7000**

Sans frais: 1 800 561-4248

**Région de Québec: (418) 847-1880**

Sans frais: 1 877 847-1880



**Vidéotron**

L'incomparable puissance du câble, à votre service.