

## Le conseil du RGCQ Région de Québec

par Me Michel Paradis

Il existe des éléments essentiels que l'acheteur d'une copropriété neuve doit contrôler avant de signer le contrat notarié par lequel il en deviendra propriétaire.

L'acheteur doit insister pour avoir un plan précis, avec des dimensions les plus exactes possibles de tous les espaces de son appartement, pour éventuellement apprécier si la contenance de son appartement est conforme à ce qu'il a acheté. Il devrait également exiger une liste précise et exhaustive des services qui seront disponibles dans les parties communes. Le promoteur devrait rendre disponible un plan du stationnement et des cases de rangement où l'espace et la case qui sont attachés à l'appartement acheté sont indiqués.

Le contrat d'achat doit prévoir que l'unité soit libre de toutes hypothèques. Si l'immeuble est toujours affecté de l'hypothèque de financement du promoteur lors de l'achat, le notaire doit s'engager à utiliser le prix de vente pour libérer entièrement l'immeuble dans un délai très court.

(Suite à la page 3)

### CLINIQUE SUR LA COPROPRIÉTÉ DIVISÉ « ÉVITER ET GÉRER LES CRISES DANS VOTRE COPROPRIÉTÉ »

Samedi le 21 avril 2007 de 9h à 16h30  
à l'hôtel Gouverneur Place Dupuis  
1415, rue Saint-Hubert (4<sup>e</sup> étage) à Montréal

Pour connaître les frais d'inscription et pour plus de détails, communiquez avec  
Madame Diane Ménard au 450 689-2322 ou visitez [www.condoliation.org](http://www.condoliation.org).

**SALON DE LA COPROPRIÉTÉ  
AU PALAIS DES CONGRÈS DE MONTRÉAL  
19, 20 ET 21 OCTOBRE 2007**

### Sommaire

5

CONDOLEGAL.COM

6

LES PISCINES :  
CE QU'IL FAUT SAVOIR POUR  
NE PAS COULER À PIC

8

MISE AU POINT SUR  
LA CONSULTATION  
DE L'ASSEMBLÉE  
DES COPROPRIÉTAIRES  
ET L'ADOPTION DU BUDGET

10

LES NOTIONS DE  
«REPLACEMENT»  
ET DE «TRANSFORMATION»  
SELON LES ARTICLES 1071  
ET 1097 DU CODE CIVIL  
DU QUÉBEC

12

UN PARTENARIAT  
À DÉVELOPPER  
POUR LA GESTION EXTERNE  
DE LA COPROPRIÉTÉ

14

L'INSPECTION PRÉ-ACHAT

# MOT DE L'ÉDITEUR

Le 19 novembre dernier, j'ai eu l'immense plaisir d'assister à la première activité de formation de notre nouveau chapitre dans la belle ville de Québec. En effet, Me Michel Paradis et M. Gilles Savoie ont organisé cet événement dominical. Alors que les dirigeants attendaient environ une quarantaine de personnes, plus de 100 copropriétaires se sont inscrits sur place et ils ont participé à cette rencontre. Les membres du conseil d'administration du RGCQ sont donc heureux d'accueillir Me Paradis et M. Savoie à titre de dirigeants pour la ville de Québec et les régions administratives périphériques. Plusieurs autres activités seront organisées au cours des prochains mois et nous vous invitons à consulter notre site Internet pour être bien informé.

Comme une bonne nouvelle ne vient jamais seule, Me Yves Joli-Cœur et moi-même aurons le plaisir de participer à la première rencontre de notre chapitre de la région de l'Outaouais le 20 mars 2007 à l'hôtel Clarion et ce, à compter de 19 heures. Ce nouveau chapitre sera créé grâce aux efforts soutenus de M. Ronald Sweeney de la firme de gestion Immogest. Je profite de l'occasion pour l'en remercier et l'assurer du soutien entier de toute l'équipe du RGCQ.

Par ailleurs, de nombreuses demandes d'aide et d'information, de partout à travers le Québec, nous parviennent chaque semaine. M. Raymond Ouimet se fait un plaisir de répondre aux dizaines d'appels téléphoniques de syndicats ou de copropriétaires qui vivent des situations critiques. Afin d'offrir une information encore plus complète, nous avons décidé d'organiser notre prochaine clinique sur le thème « ÉVITER ET GÉRER LES CRISES DANS VOTRE COPROPRIÉTÉ » (voir notre site [www.condoliation.org](http://www.condoliation.org) pour tous les détails). Ce colloque printanier aura lieu encore une fois à l'hôtel Gouverneur Place Dupuis à Montréal le samedi 21 avril 2007 à compter de 9 heures. Comme nous avons dû refuser des inscriptions l'an dernier, veuillez contacter sans tarder Madame Diane Ménard en composant le 450.689.2322 pour réserver votre place.

Comme vous le savez la 2<sup>e</sup> édition du Salon de la copropriété a eu lieu en octobre dernier au Palais des Congrès de Montréal. Cette 2<sup>e</sup> édition fut un grand succès tant qu'au nombre de visiteurs (plus de 6 000), qu'à la satisfaction des dizaines d'exposants ainsi qu'aux nombreux commentaires positifs reçus des participants. Les organisateurs sont donc fiers de vous annoncer que la 3<sup>e</sup> édition aura lieu du 19 au 21 octobre 2007 au Palais des Congrès et que plus d'une cinquantaine de kiosques sont déjà réservés.

En terminant, je vous invite à lire attentivement les articles du présent numéro. Ceux-ci vous permettront de mettre à jour vos connaissances en matière de gestion de copropriété.

Au plaisir de vous rencontrer le 21 avril prochain lors de notre colloque 2007.

Sylvain D. Clermont



**Poisson, Prud'Homme & Associés**  
Évaluateurs agréés  
Conseillers en immeubles

**Fabien Prud'Homme, É.A., AACI, P.App**  
President

225, rue Notre-Dame Ouest, bur. 200  
Montréal (Québec) H2Y 1T4  
Téléphone : (514) 844-4431 poste 25  
Télécopieur : (514) 282-0917

Courriel : [frprudhomme@ppa.qc.ca](mailto:frprudhomme@ppa.qc.ca)  
Site Internet : [www.ppa.qc.ca](http://www.ppa.qc.ca)

## La mission du RGCQ

Promouvoir la saine gestion des syndicats de copropriété par l'établissement de règles rigoureuses visant à assurer la conservation des immeubles et le maintien de la valeur du capital des copropriétaires.

**Le conseil d'administration:**  
M. Raymond Ouimet, président  
M. Jacques Girard, vice-président  
– syndicats et copropriétaires  
Mme Janine Huot, vice-présidente  
– gestionnaires professionnels  
M. Louis Cyr, vice-président  
– membres corporatifs  
M. Sylvain D. Clermont,  
vice-président et directeur général  
Me Yves Joli-Cœur,  
secrétaire et conseiller juridique  
Me Yves Papineau,  
conseiller juridique  
M. Jan Towarnicki  
Mme Luce Bergeron  
M. Yves Lécuyer  
M. Jacques Millaire  
M. David Ménassé

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

Direction éditoriale :  
Sylvain D. Clermont  
Impression : Groupe Quadriscan

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

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada

## LES MEMBRES DU RGCQ

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

## Fiche d'adhésion

Nom \_\_\_\_\_

Adresse personnelle \_\_\_\_\_

Ville \_\_\_\_\_

Province \_\_\_\_\_

Téléphone \_\_\_\_\_

Nom de la copropriété \_\_\_\_\_

Adresse de la copropriété \_\_\_\_\_

Ville \_\_\_\_\_

Province \_\_\_\_\_ Code postal \_\_\_\_\_

Téléphone \_\_\_\_\_ Télécopieur \_\_\_\_\_

Courriel \_\_\_\_\_

### Cotisation annuelle :

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

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

Les acheteurs devraient toujours demander au notaire que la déclaration de copropriété leur soit remise plusieurs jours avant la signature du contrat de vente, pour pouvoir en prendre connaissance en détail et poser des questions. Il sera impossible, chez le notaire, d'examiner un document de soixante pages en quelques minutes. Évidemment, si des éléments s'avèrent inacceptables, il ne sera pas possible de faire modifier la déclaration, mais par contre l'acheteur pourra exiger une diminution de prix ou refuser de signer le contrat, si un élément majeur promis est manquant. (Par exemple une piscine, ou une terrasse commune sur le toit alors que la personne a acheté du côté où l'immeuble n'offrait pas de vue, en raison du fait que cette terrasse offrirait une vue imprenable sur le fleuve).

### Activité de formation - Région de Québec Dimanche le 25 février 2007

Michel Paradis, avocat et Gilles Savoie s'occupent à Québec du Regroupement des Gestionnaires et Copropriétaires, région de Québec. MM. Paradis et Savoie sont entourés d'une dizaine de membres administrateurs, copropriétaires et fournisseurs de la copropriété, pour animer ce Regroupement dans notre région.

LE RGCQ région de Québec offre à ses membres, copropriétaires et syndicats de copropriété, des services d'entraide, allant d'une liste de fournisseurs agréés, à des services d'information par Internet ou par journal spécialisé, à des conférences, à un service de référence téléphonique, et entend surtout agir comme interlocuteur privilégié pour promouvoir la vie en copropriété dans la région.

Une activité gratuite pour les membres et non membres sur les thèmes : "La refonte de la déclaration de copropriété et Les votes en matière de copropriété," a eu lieu le dimanche 19 novembre à 9h00 à l'hôtel Clarion de Ste-Foy et a attiré plus de 100 copropriétaires de la région.

LE RGCQ région de Québec a le plaisir de vous inviter à une deuxième activité de formation pour copropriétaires et administrateurs de

copropriété portant sur le thème suivant: **LA MÉDIATION EN COPROPRIÉTÉ.**

Le conférencier expliquera en quoi consiste la médiation; parlera des situations vécues en copropriété qui justifient ce mode de règlement des conflits; traitera des économies possibles de coûts. Une simulation de médiation basée sur un cas réel sera également présentée. Le conférencier sera Me Michel Paradis, associé, JOLI-COEUR LACASSE GEOFFRION JETTÉ ST-PIERRE, avocat membre du Conseil de la Copropriété du Québec (CCQ) et médiateur.

Cette activité **GRATUITE** se tiendra le **DIMANCHE 25 FÉVRIER 2007 de 9h00 à 11h00** à l'hôtel **CLARION** au 3125 boulevard Hochelaga à Ste-Foy.

Les personnes intéressées sont invitées à réserver une place en communiquant avec Gilles Savoie, soit en transmettant un courriel à [Savoiegilles@sympatico.ca](mailto:Savoiegilles@sympatico.ca) ou en appelant au 418-658-8554. Un déjeuner léger (café et muffins) sera servi. Pour plus d'information, veuillez consulter le site internet [www.condoliation.org/quebec](http://www.condoliation.org/quebec).



**CONDO MANAGER**  
1-866-766-2069

- Le **logiciel comptable et de gestion** pour syndicat de copropriétés
- Au service des gestionnaires de copropriétés **depuis 1992**

Démo gratuit sur [WWW.CONDOMANAGER.COM](http://WWW.CONDOMANAGER.COM)

### SERVICES PERSONNALISÉS OFFERTS PAR LE RGCQ

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

#### Pour renseignements:

Mme Diane Ménard  
450-689-2322  
[dianecmenard@videotron.ca](mailto:dianecmenard@videotron.ca)



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

45 Place Charles Lemoyne - Bureau 104 Longueuil  
Tél.: (514) 946-7990 (MTL) / (450) 677-0007 • Fax: (450) 677-0006  
e-mail: [laucandrique@qc.aira.com](mailto:laucandrique@qc.aira.com)

## ... la tranquillité d'esprit !

**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 **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.

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

**1 877 666-0064**  
(sans frais)

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

**Hydro Solution**  
Le spécialiste du chauffe-eau

1mcgill@bellnet.ca

### Gestion Jacques Millaire Inc.

#### JACQUES MILLAIRE

Gestionnaire principal

1, rue McGill, bureau 1  
Montréal, Qc, H2Y4A3  
☎ 514-961-9032



## ARBO-CONSEIL

### Claude Carpentier

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

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



### Nettoyage de Conduits de Ventilation

3080 Saguenay,  
Laval, Quebec,  
H7E 1H5

#### ERIC GUILBAULT

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

**BDB**  
Evalueurs 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



### Services comptables pour Syndicats de copropriété

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

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

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

Travail en entreprise ou à domicile



### GROUPE LYRAS

ASSURANCE ET SERVICES FINANCIERS

#### Annie St-Georges

Courtier en assurance de dommages

annie.st-georges@grouperlyras.ca

#### Téléphones

(450) 434-1133 poste 226  
(450) 434-1132  
1 800 667-8012

#### Télécopieur

(450) 433-7583

www.grouperlyras.com

1400, Grande Allée  
Bureau 201  
Boisbriand (Québec) J7G 2Z8



### DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR

avocats

L'ÉQUIPE DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ

#### M<sup>e</sup> Yves Joli-Coeur

M<sup>e</sup> Pierre-G. Champagne – M<sup>e</sup> Marc Lanteigne – M<sup>e</sup> Sébastien Fiset  
M<sup>e</sup> Isabelle Poirier – M<sup>e</sup> Marie-Cécile Bodéüs – M<sup>e</sup> Julie Parenteau

condolegal.com

2000, avenue McGill College, bureau 1600  
Montréal (Qc) H3A 3H3  
tél.: 514.287-9535 - téléc.: 514-499-0469  
courriel: y.joli-coeur@djolegal.com

# CONDOLEGAL.COM

Par François G. Cellier

Véritable catalyseur d'une prise de conscience généralisée, guide par excellence de la copropriété, Condolegal.com a conquis de nouveaux sommets depuis sa création, en 1999 : il cumule maintenant plus de 5000 membres dans ses rangs, et la vague d'adhésions risque d'accroître substantiellement au cours de l'année 2007.

Il faut l'admettre, Condolegal.com a su combler un vide criant, et a contribué à l'éducation de milliers de copropriétaires. Ce site fait aujourd'hui office de point de repère, lequel permet la convergence d'un nombre grandissant de personnes avides de connaissances. Essentiellement, il traduit l'importance de s'en remettre au sens commun en copropriété, et de tenir compte, au-delà du droit individuel, de ses devoirs et responsabilités en regard d'une collectivité.

## UNE RAISON D'ÊTRE

« Condolegal.com a marqué le monde de la copropriété, grâce à la qualité de l'information qui s'y trouve, nous dit Me Yves Joli-Cœur, avocat en droit immobilier et l'un de ses principaux instigateurs. Tous ont l'opportunité de bénéficier d'une mine de renseignements fiables, accessibles et gratuits, 24 heures sur 24 tous les jours de la semaine.

» Sans compter que ce site, dont le contenu est livré dans les deux langues, représente l'une des principales sources d'information grand public du genre au Québec. En outre, il est fréquenté par une clientèle variée, par exemple, des personnes retraitées, des Baby-boomers ainsi que de nombreux professionnels du milieu de la copropriété.

Mais plus encore, Condolegal.com permet la consultation d'une pléiade d'avocats compétents. De nombreux témoignages confirment, d'ailleurs, un taux de satisfaction élevé à cet égard. « Je vous ai présenté plusieurs questions au cours des deux dernières années. Vos experts y ont répondu promptement et avec courtoisie », affirme un membre qui a préféré garder l'anonymat. « Votre implication m'a permis d'intervenir avec tact et de corriger une situation corsée qui aurait pu entraîner, tant à moi qu'à des voisins copropriétaires, de sérieux problèmes légaux », a pour sa part confié C. Vallières.

## UNE CRÉDIBILITÉ ENVIABLE

Joueur de premier plan, Condolegal.com suscite même l'intérêt de l'État québécois. La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) a récemment publié, sur ce site, d'importantes modifications apportées au plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Si les membres inscrits habitent en majeure partie dans la province de Québec, d'autres, par exemple, proviennent d'aussi loin que la France et le Maroc. En fait, le site compte environ 250 inscriptions venant de l'étranger.

## UN OUVRAGE D'UNE GRANDE AMPLÉUR

Travail titanesque concocté en équipe, Condolegal.com n'aurait jamais atteint un tel degré de qualité sans le travail acharné d'une équipe de juristes d'expérience. Mais ces efforts ont visiblement porté fruit. À preuve, les utilisateurs s'avèrent être d'excellents élèves. Les connaissances qu'ils acquièrent en font des candidats bien informés de nos jours. Les avocats le constatent par la qualité des questions posées. Au total, ils en traitent environ 70 chaque semaine, et remarquent, au passage, un niveau de connaissance relevé de la part de leurs interlocuteurs. En contrepartie, les déclarations de copropriété augmentent en complexité, ce qui a donné naissance à une foire aux questions (FAQ) parmi les plus récurrentes, qui comporte 125 réponses.

Par ailleurs, Condolegal.com a donné lieu, en 2006, à la naissance du magazine *Bien vivre la copropriété*. Publication essentiellement axée sur la vulgarisation du droit immobilier, elle a suscité un engouement tel qu'un second numéro est prévu en 2007.

Au total, plus de 50 000 exemplaires avaient été distribués dans autant de foyers.

## D'IMPORTANTES MODIFICATIONS

Cette année, des transformations majeures seront apportées au site, et ce, afin d'accroître sa convivialité et simplifier la navigation des usagers. Et d'ici quelque temps, le public pourrait accéder à des capsules vidéos diverses, ainsi qu'à d'autres nouveautés. L'aventure de Condolegal.com est résolument remplie de promesses, et sans contredit, le meilleur reste à venir.

## QUELQUES CHIFFRES POUR L'ANNÉE 2006

- CONDOLEGAL.COM A ACCUEILLI PRÈS DE 63 000 VISITEURS
- PLUS DE 320 000 PAGES ONT ÉTÉ CONSULTÉES
- LES UTILISATEURS ONT SÉLECTIONNÉ UN ENDROIT PRÉCIS DU SITE 3 044 000 FOIS

condo  
legal.com

# Les piscines : ce qu'il faut savoir pour ne pas couler à pic

Par Me Julie Parenteau et Me Richard LeCouffe

L'hiver est enfin arrivé, avec un peu de retard mais, optimisme oblige, cela ne doit pas nous empêcher de penser que l'été sera bientôt de retour, possiblement marqué par des mois de juillet et août d'une chaleur suffocante. Combien auront alors la chance de se rafraîchir en se laissant bercer par les vagues de cette mer artificielle d'eau tempérée qu'est « la piscine ».

Cependant, même si elle est source de bonheur, « la piscine » impose au conseil d'administration du syndicat de copropriété le respect de diverses obligations, notamment la législation ayant trait aux normes de contrôle de la qualité de l'eau. Par conséquent il pourrait être tenu responsable si des problèmes de santé reliés au non-respect de ces obligations devaient survenir. Également, les règles normales de la responsabilité civile s'appliquent, de sorte qu'il pourrait également voir sa responsabilité engagée, advenant une faute dans l'entretien ou l'aménagement des lieux.

Nous traiterons donc plus amplement des obligations du conseil d'administration du syndicat contenues au *Règlement sur la qualité de l'eau des piscines et autres bassins artificiels*<sup>1</sup>. Nous recommandons fortement aux administrateurs de conseils d'administration de prendre connaissance de ce règlement. En ce qui concerne le *Règlement sur la sécurité des bains publics*<sup>2</sup>, il n'est pas certain qu'il soit applicable aux immeubles détenus en copropriété divisée, puisque ceux-ci ne constituent pas des « édifices publics ». Néanmoins, la plupart des prescriptions qu'il contient devraient à tout le moins inspirer les administrateurs du conseil d'administration du syndicat, afin de prévoir des règles de sécurité applicables à la piscine et à son utilisation.

## Les piscines, bassins, pataugeoires et bains tourbillons: des parties communes!

Les piscines et bains tourbillons constituent habituellement des parties communes, aux termes de la déclaration de copropriété<sup>3</sup>. Ainsi, il est de la responsabilité du conseil d'administration du syndicat de veiller à leur entretien et à leur administration et ce, en vertu de l'article 1039 du *Code civil du Québec*. À défaut de ce faire, le syndicat pourrait être tenu responsable des dommages à des copropriétaires ou à des tiers qui découleraient directement de manquement(s) à une ou plusieurs de ces obligations.

Le conseil d'administration du syndicat doit donc s'assurer que les lois et règlements applicables à ces plans d'eau sont respectés, entre autres le *Règlement sur la qualité de l'eau des piscines et autres bassins artificiels*, qui édicte des normes de qualité de l'eau et qui, lui, s'applique assurément aux copropriétés divisées.

## Qu'en est-il des assurances?

En vertu de l'article 1073 du *Code civil du Québec*, le syndicat a l'obligation de souscrire des assurances couvrant la totalité de l'immeuble et

couvrant sa responsabilité envers les tiers. Ces assurances le protégeront, par exemple, en cas de poursuite en responsabilité civile par un copropriétaire qui se serait blessé dans la piscine et qui réclamerait des dommages-intérêts. Elles pourraient également s'avérer indispensables si un utilisateur venait à éprouver des ennuis de santé dus à des bactéries ou autres contaminants se trouvant dans l'eau de la piscine.

Il est donc primordial que les administrateurs souscrivent les assurances adéquates et prévoient que leurs assureurs connaissent l'existence des plans d'eau faisant partie de l'immeuble détenu en copropriété puisqu'ils constituent un risque qu'ils doivent absolument dénoncer.

## Votre piscine extérieure doit-elle être entourée d'une clôture?

L'article 22 du *Règlement sur la sécurité des bains publics* prévoit seulement que les piscines doivent être « inaccessibles au public en dehors des heures d'ouverture ». Cet article du règlement n'impose donc pas l'obligation d'installer une clôture, mais précise que si l'on a recours à cette manière pour empêcher l'accès, les clôtures doivent avoir une hauteur minimale de 1,20 mètre.

Par contre, l'article 23 du *Règlement sur la sécurité des bains publics* prescrit que « lorsque la promenade (c'est-à-dire la surface entourant immédiatement la piscine et à laquelle les baigneurs ont accès directement en sortant de l'eau) se trouve adjacente à une zone affectée à un autre usage que la baignade, une clôture d'une hauteur minimale de 900 mm doit séparer la promenade de cette zone et être dotée de barrières fermant à clef ».

Tel que mentionné précédemment, ce règlement ne s'applique sans doute pas aux immeubles détenus en copropriété divisée. Cependant, il faut bien reconnaître que les règles qu'il prévoit découlent essentiellement du « gros bon sens » et qu'il y aurait lieu de s'en inspirer grandement. D'ailleurs, certaines des obligations contenues à ce règlement pourraient également constituer une exigence de l'assureur du syndicat.

Soulignons également que l'obligation d'installer une clôture peut aussi provenir de la réglementation municipale, prescrivant des normes bien précises. Une vérification s'impose donc à cet égard aux membres du conseil d'administration, auprès de votre municipalité.

## Est-ce que le conseil d'administration du syndicat doit impérativement retenir les services d'un surveillant?

Dans certaines circonstances, il est indispensable, dans un « édifice public », de retenir les services de personnes qualifiées pour veiller à la surveillance d'un plan d'eau, intérieur ou extérieur. Il faut alors s'assurer que le nombre minimal de surveillants-sauveteurs et d'assistants-sauveteurs est conforme au nombre imposé à l'Annexe 3 du *Règlement sur la sécurité des bains publics*.

Toutefois, dans le cas d'une piscine intérieure, la surveillance n'est pas requise pour une piscine « réservée aux personnes fréquentant une maison de rapport de plus de 2 étages et de 8 logements », pourvu que le nombre de baigneurs sur la promenade et dans l'eau n'excède pas 10 personnes et qu'un avis soit affiché, à l'entrée de la piscine, indiquant ce qui suit :

« Lorsque cette piscine est sans surveillance :

- 1) aucune personne ne doit se baigner si elle est seule dans l'enceinte de la piscine;
- 2) un baigneur âgé de moins de 12 ans n'est pas admis dans les limites de la piscine à moins d'être accompagné d'une personne responsable d'au moins 18 ans;
- 3) le nombre total de baigneurs ne doit, en aucun temps, dépasser 10 personnes;
- 4) la piscine doit demeurer, en tout temps, verrouillée de l'extérieur. »<sup>4</sup>

Marie TRUDEL, avocate-avouée  
Médiatrice accréditée - Certified Mediator

Place du Canada  
1010, de la Gauchetière Ouest, bureau 1900, Montréal (Québec) H3B 2N2  
Tél./Tel.: (514) 875-6789 • Téléc./Fax: (514) 939-7791 / (514) 981-5601  
trudel.marie@videotron.ca

Par ailleurs, pour une piscine possédant une surface de plan d'eau inférieure à 100 m<sup>2</sup>, il n'est pas obligatoire d'en confier la surveillance à un surveillant-sauveteur ou un assistant surveillant-sauveteur, si les conditions suivantes sont remplies:

- a) une personne âgée d'au moins seize (16) ans qui détient un certificat de soins d'urgence aquatique émis par la Société royale de sauvetage du Canada et datant d'au plus deux ans est présente dans l'enceinte de la piscine quand elle est accessible;
- b) aucun baigneur de moins de douze (12) ans n'est admis dans l'enceinte de la piscine s'il n'est pas accompagné d'une personne âgée d'au moins dix-huit (18) ans;
- c) le nombre total de baigneurs sur la promenade et dans l'eau n'est pas supérieur à dix (10);
- d) un avis est affiché dans un endroit à la vue de tous, à l'entrée de la piscine, faisant mention des conditions b) et c)<sup>5</sup>;

Il est intéressant de souligner que si un accessoire est aménagé ou se prolonge dans la piscine et qu'il fait obstacle à la vision du surveillant, il faut alors augmenter le nombre de surveillants, afin que « tout point de la piscine demeure sous surveillance constante »<sup>6</sup>. Cet obstacle pourrait être une glissoire, par exemple.

Le *Règlement sur la sécurité des bains publics* fait également état de l'âge minimum ainsi que des qualifications que doivent détenir un surveillant-sauveteur et un assistant surveillant-sauveteur.

Rappelons cependant que ces obligations ne s'appliqueraient pas aux immeubles détenus en copropriété divise, qui ne constituent pas des « édifices publics ».

### Quelles autres règles de sécurité doit-on afficher aux abords de la piscine?

L'affichage de certaines règles de sécurité que les baigneurs et les personnes présentes sur la promenade doivent respecter est imposé par la réglementation. En effet, les mentions suivantes doivent apparaître sur une affiche placée dans un endroit bien en évidence, autant pour une piscine intérieure qu'extérieure :

- a) « Aucun contenant de verre ne doit être apporté sur la promenade ou dans la piscine »;
- b) « Il est défendu de se bousculer dans la piscine ou sur la promenade »;
- c) Le nombre maximal de baigneurs admissibles dans la piscine et sur la promenade<sup>7</sup>.

Encore une fois, cette obligation émanant du *Règlement sur la sécurité des bains publics* ne s'appliquerait pas aux copropriétés divises. Mais, n'y aurait-il pas lieu, néanmoins, de s'en inspirer?

### Le conseil d'administration du syndicat a-t-il l'obligation de maintenir une bonne qualité de l'eau de la piscine?

Les piscines faisant partie des immeubles détenus en copropriété, qu'elles soient intérieures ou extérieures, doivent être entretenues de sorte que la qualité de leur eau respecte les exigences édictées par le gouvernement. En effet, le gouvernement a établi des normes minimales qui doivent être appliquées, même dans une copropriété divise, afin de s'assurer que l'eau des piscines et bains tourbillons ne représente pas une menace pour la santé des utilisateurs.

Le *Règlement sur la qualité de l'eau des piscines et autres bassins artificiels* édicte plusieurs normes précises pour la qualité physico-chimique et microbiologique de l'eau, les méthodes et la fréquence des prélèvements obligatoires. L'obligation de tenir un registre ne s'applique toutefois pas aux copropriétés qui possèdent moins de dix (10) unités d'habitation<sup>8</sup>.

Désormais, les responsables de piscines destinées à l'usage de plus de cinquante (50) unités d'habitation doivent non seulement prélever des échantillons d'eau pour fins d'analyse, mais ceux-ci doivent être soumis à

des laboratoires accrédités par le ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs pour fins d'analyse<sup>9</sup>.

Ajoutons que les contraventions aux articles du *Règlement sur la qualité de l'eau des piscines et autres bassins artificiels* traitant des normes de qualité de l'eau, peuvent entraîner des amendes variant entre mille dollars et quarante mille dollars, et qu'elles sont doublées en cas de récidive<sup>10</sup>.

Ainsi, nous vous rappelons que même si la piscine demeure un attrait majeur, dans une copropriété, il est important que le conseil d'administration du syndicat s'assure que les normes de qualité de l'eau applicables soient respectées. Il en va également de la responsabilité du syndicat de veiller à ce que des règles de comportement et d'hygiène soient respectées par les baigneurs et autres personnes présentes sur la promenade de la piscine. L'adoption d'un règlement d'utilisation de la piscine serait dès lors de mise dans la copropriété.

Si le syndicat venait à manquer à l'une de ses obligations et que s'en suivait un dommage quelconque à un copropriétaire ou à un tiers, le syndicat pourrait être poursuivi en responsabilité civile et se voir condamné à indemniser les victimes de ces dommages. Soyez donc prudents et vigilants et rappelez-vous que nous ne sommes jamais trop bien informés.

- 1 *Règlement sur la qualité de l'eau des piscines et autres bassins artificiels*, R.R.Q. c. Q-2, r. 18.1.02
- 2 *Règlement sur la sécurité des bains publics*, R.R.Q. 1981, c. S-3, r.3
- 3 De fait, nous ne connaissons aucune copropriété mentionnant que de tels éléments seraient « parties privatives ».
- 4 *Règlement sur la sécurité des bains publics*, R.R.Q. 1981, c. S-3, r.3, art. 26, al. 5;
- 5 *Règlement sur la sécurité des bains publics*, R.R.Q. 1981, c. S-3, r.3, art. 26.1;
- 6 *Règlement sur la sécurité des bains publics*, R.R.Q. 1981, c. S-3, r.3, art. 26 al. 2;
- 7 *Règlement sur la sécurité des bains publics*, R.R.Q. 1981, c. S-3, r.3, art. 32 et 33;
- 8 *Règlement sur la qualité de l'eau des piscines et autres bassins artificiels*, R.R.Q. c. Q-2, r. 18.1.02, art. 20;
- 9 *Règlement sur la qualité de l'eau des piscines et autres bassins artificiels*, R.R.Q. c. Q-2, r. 18.1.02, art. 14;
- 10 *Règlement sur la qualité de l'eau des piscines et autres bassins artificiels*, R.R.Q. c. Q-2, r. 18.1.02, art. 23 à 28.

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

LE GROUPE  
**FENESTRA**

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

### Nous avons une solution à tout problème de fenêtre

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

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

# Mise au point sur la consultation de l'assemblée des copropriétaires et l'adoption du budget

Par: Me Marie Trudel et M. André M. Benoît<sup>1</sup>

Dans le fonctionnement des assemblées générales de copropriétaires, nous observons plusieurs pratiques erronées et plus particulièrement lorsqu'il s'agit de la démarche d'approbation du budget annuel.

## L'article de la loi sur le budget

1072 – *Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance.*

## Qui doit approuver le budget final?

Depuis l'implantation de la copropriété au Québec, au début des années 70, plusieurs pratiques et croyances en provenance d'autres organismes et organisations se sont glissées dans le rituel des assemblées de copropriétaires et elles sont devenues des habitudes prises sans aucun autre questionnement.

L'une de ces pratiques est l'adoption du budget par l'assemblée des copropriétaires.

Un très grand nombre d'organismes ont cette pratique d'approbation dans leurs règlements. Sauf que, dans le domaine de la copropriété divisée, le fonctionnement au quotidien du syndicat est confié à son conseil d'administration à qui incombe, entre autres, une importante obligation légale : il s'agit de la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes. Pour s'acquitter de cette mission, les administrateurs doivent donc entretenir l'immeuble de façon à le maintenir le plus près possible de son état d'origine. Pour ce faire, il est nécessaire que le conseil ait accès aux ressources financières nécessaires.

De plus, conformément aux dispositions législatives, il revient aux administrateurs de fixer les besoins budgétaires et de constituer un fonds de prévoyance pour assurer le remplacement ou la remise à neuf des parties communes le moment venu.

Le pouvoir d'établir les contributions des copropriétaires appartient donc au conseil d'administration moyennant un encadrement précis.

## La procédure à suivre

En matière de budget, annuellement, la loi impose au conseil d'administration de faire la démarche suivante :

1. **Déterminer** les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance.

2. **Consulter** l'assemblée des copropriétaires. Cette consultation doit être réelle et le conseil d'administration a l'obligation de présenter un dossier de justification bien structuré et bien documenté afin de démontrer qu'il a l'intention d'agir dans l'intérêt commun de la collectivité des copropriétaires et ainsi assurer la conservation et l'entretien de l'immeuble.
3. **Fixer** les contributions de chacun des copropriétaires, après avoir évalué la pertinence des commentaires et suggestions formulés lors de la consultation.
4. **Aviser**, sans délai, chaque copropriétaire du montant des ses contributions et la date où elles sont exigibles; ce sont les « frais de condo » pour l'année à venir.

## Une mise au point

Dans notre *Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divisée au Québec*, lors de notre analyse de l'article 1072 du *Code civil du Québec* portant sur la consultation de l'assemblée des copropriétaires relative au budget<sup>2</sup>, nous émettions une opinion quant à l'existence de clauses restrictives dans les « anciennes » déclarations de copropriété qui semblaient signifier que les copropriétaires adoptaient le budget qui leur était soumis. Nos commentaires d'alors incitaient à la prudence en regard de ces clauses. Depuis, nous avons révisé notre position qui s'énonce maintenant comme suit. La jurisprudence à venir nous dira si nous avons raison...

Pour les copropriétés constituées avant le 1<sup>er</sup> janvier 1994 (date d'entrée en vigueur du nouveau Code civil du Québec), certaines déclarations de copropriété prévoyaient que l'approbation du budget était du ressort de l'assemblée générale. Or l'expression « approuver un budget » équivaut selon nous à « adopter un budget » et, à notre connaissance, il existe un jugement<sup>3</sup> qui donne effet à cette expression dans les anciennes déclarations de copropriété et qui annule le budget au motif que l'assemblée, bien que consultée, ne l'a pas adopté. Pour le moment, cette décision constitue un cas isolé et nous ne pouvons que conseiller la prudence en ce domaine.

Après analyse et réflexion, nous sommes maintenant d'opinion qu'une clause restrictive de ce genre n'est plus valide en raison du fait que les dispositions transitoires font en sorte que l'article 1072 s'applique intégralement aux anciennes déclarations et ne nécessite que la consultation des copropriétaires réunis en assemblée et non pas leur approbation.

## Conclusion

En conclusion, nous soutenons que l'assemblée n'a donc pas à voter sur les propositions budgétaires du conseil d'administration.

Toutefois, afin de faciliter la synthèse des discussions tenues lors de la présentation du budget, certains syndicats procèdent à un vote à main levée, simplement pour avoir une idée quantitative du « pouls » de l'assemblée.

C'est clair qu'il s'agira d'un vote à caractère purement consultatif, une sorte de recommandation faite au conseil d'administration. Cette recommandation pourra être majoritairement favorable ou majoritairement défavorable, mais au moins, lors de la prochaine réunion du conseil, les administrateurs auront une idée plus précise du niveau d'appui de la collectivité avant de procéder à l'adoption du budget et à l'envoi des avis de cotisation.

1 Auteurs du *Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divisée au Québec*, Wilson & Lafleur, 2005

2 Plus particulièrement au paragraphe 89 de la page 101 du *Manuel de gestion*

3 Syndicat des copropriétaires de la Tour Notre-Dame c. Ernest Blais C.Q. (Hull) 55032 013399 057, 6 juin 2006.



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

**Wilson & Lafleur Ltée**  
Éditeur

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

**Code de la copropriété divisée**  
Y. Joli-Cœur – Y. Papineau

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

# ➤ Seule Vidéotron vous en offre autant!

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

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

## Câble classique\*

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

## illico télé numérique\*

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



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

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

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

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

1 88-VIDÉOTRON [videotron.com](http://videotron.com)

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

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

## Internet: flexibilité et performance assurées\*

Tous les services Internet de Vidéotron offrent les mêmes avantages:

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

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

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

## Téléphonie par câble\*

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

**Vous ne changez rien à vos habitudes:**

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

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

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

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

Et seule Vidéotron vous en offre autant:

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



Le pouvoir infini du câble



**VIDÉOTRON**

QUEBECOR MEDIA

# Les notions de «remplacement» et de «transformation» selon les articles 1071 et 1097 du Code civil du Québec

Par Me Serge Abud, avocat chez Papineau et Associés, avocats.

Vous venez d'acquérir un appartement dans un immeuble en copropriété divisé âgé d'une vingtaine d'années. Avant d'acheter, vous avez opté d'inspecter par vous-même l'unité convoitée et un constat rapide de la propreté des parties communes vous a suffi.

Après quelques mois, le conseil d'administration du syndicat décide qu'il serait approprié, à titre préventif, de changer l'ensemble des portes et fenêtres extérieures de l'immeuble car celles-ci commencent à accuser leur âge. Un investissement considérable de plusieurs dizaines de milliers de dollars est à prévoir et aura forcément des répercussions sur votre budget puisque le fonds de prévoyance de votre syndicat est insuffisant.

Vous n'êtes pas d'accord avec cette décision qui devrait faire selon vous l'objet d'un vote des copropriétaires. Vous comprenez d'une consultation du Code civil du Québec que votre opinion semble bien fondée. En effet, l'article 1097 demande qu'une majorité des copropriétaires représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires prennent les décisions concernant «les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes ainsi que la répartition du coût de ces travaux.»

Suivront vos protestations et celles d'autres copropriétaires partageant votre opinion et la suite des événements vous apprendra sans doute que la réalité est plus complexe ou nuancée qu'il n'y paraît, comme c'est souvent le cas en droit.

La première étape à suivre dans ce cas consisterait à s'assurer de bien qualifier la partie de l'immeuble devant être affectée par les travaux envisagés. Dans la très forte majorité des déclarations de copropriété, les portes et fenêtres extérieures sont désignées comme étant des parties communes.

Deuxièmement, il faudra qualifier la nature des travaux à venir afin de déterminer s'il y a bel et bien lieu de s'en remettre à l'article 1097 pour qu'il en soit décidé valablement.

Le remplacement des portes et fenêtres existantes équivaut-il à une amélioration des parties communes au sens de l'article 1097?

Dans l'affaire *Dépanneur Paquin et Fils inc. c. Le Syndicat de l'édifice Emmanuel*<sup>1</sup>, le juge Robert Legris de la Cour supérieure a procédé à une analyse du sens des mots employés par le législateur et a conclu que le mot «transformation» réfère à une transformation physique de la partie commune, «démarche qui dépasse la simple administration et atteint le droit de propriété analogue et concurrent de tous les copropriétaires.» On comprend donc de ces propos que la partie commune visée n'est plus la même suite à la transformation.

Le juge Legris ajoute également que les mots «agrandissement» et «amélioration» doivent être considérés comme étant des exemples qui précisent la notion plus générale de «transformation» dans l'article 1097 C.c.Q.

Pour le juge Jean-Pierre Sénécal, également de la Cour supérieure, «il n'est pas possible de trancher au couteau et de faire des distinctions

aussi catégoriques entre «amélioration» et «réparation» puisque dès qu'on répare, surtout dans un cas où il y a de sérieux vices à corriger, forcément, les travaux qu'on fera constitueront non seulement des réparations, mais véritablement des améliorations.»<sup>2</sup>

Puisque de nouvelles portes et fenêtres seront substituées aux anciennes, les parties communes qu'elles constituent seront-elles modifiées et y aura-t-il donc «transformation» et même «amélioration» de celles-ci?

C'est alors qu'il faut tenir compte de l'article 1071 C.c.Q. qui apporte une précision supplémentaire dont les juges Legris et Sénécal ne font pas mention et qui indique que le syndicat constitue «en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance [...]». Ce fonds est la propriété du syndicat.» Tel que l'indique son nom, ce fonds est constitué afin de procéder à des travaux prévus de remplacement des parties communes ou à des travaux majeurs nécessaires à la conservation de celles-ci.

Le remplacement des parties communes est donc l'une des prérogatives du syndicat de copropriété en ce sens qu'elle est une manifestation concrète de l'obligation légale de ce dernier de conserver l'immeuble, prévue à l'article 1039 C.c.Q.

La notion de remplacement doit donc avant tout être comprise dans la perspective de la conservation et elle est donc de la responsabilité exclusive du conseil d'administration car elle n'atteint pas la propriété commune des copropriétaires mais au contraire assure le maintien de son objet premier : l'immeuble sous sa forme initiale.

Le conseil d'administration outrepassera les limites de son devoir de conservation précisément lorsque le bien commun sera transformé ou amélioré, d'où la nécessité d'obtenir l'assentiment de l'assemblée des copropriétaires suivant les exigences de l'article 1097 C.c.Q.

Comme acte de conservation, le remplacement d'une partie commune devenue ou jugée désuète ne nécessite donc pas d'intervention de l'assemblée des copropriétaires car il ne s'agit pas à strictement parler d'une «transformation» ou d'une «amélioration» des parties communes.

De plus, ces travaux de conservation incluent également une démarche de «mise à jour» de l'immeuble. Dans le cas de nos nouvelles fenêtres, le fait d'en installer qui soient plus «évoluées» au plan technologique, même si cela implique une certaine amélioration de l'objet, ne constitue pas une «amélioration» de l'immeuble lui-même au sens de l'article 1097 C.c.Q.

Il faut comprendre par conséquent que le coût des travaux envisagés n'a pas d'incidence sur leur qualification de «remplacement» ou d'«amélioration». Si un remplacement de toiture nécessite un investissement nécessaire de 250 000 \$, la décision en revient quand même uniquement au conseil d'administration et si une amélioration implique des coûts de 10 000 \$ seulement, la décision doit quand même être prise par l'assemblée des copropriétaires suivant les indications de l'article 1097 C.c.Q.

La répartition du pouvoir décisionnel parmi les deux organes du syndicat que sont le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires empêche que celle-ci fasse directement obstruction au devoir de conservation du premier par le biais d'un vote tel que prévu à l'article 1097 C.c.Q. Ramener un remplacement des parties communes à une transformation de celles-ci aurait pour effet de paralyser cette structure décisionnelle en brouillant inutilement les pistes. Cela ne signifie pas pour autant que les copropriétaires n'ont pas voix au chapitre à ce sujet. L'article 1072 du Code civil oblige en effet le conseil d'administration à consulter l'assemblée des copropriétaires sur les questions budgétaires et à cette fin, un budget prévisionnel doit obligatoirement être annexé à l'avis de convocation de l'assemblée annuelle, comme l'indique l'article 1087 C.c.Q.

1 400-05-000330-945, [1995] R.D.I. 57 (C.S.)

2 Bernard c. Syndicat des copropriétaires Condo Formula 1, 505-05-001228-953, AZ-96023024 (C.S.)



**Guilbault Chem-Dry**  
Nettoyage de tapis

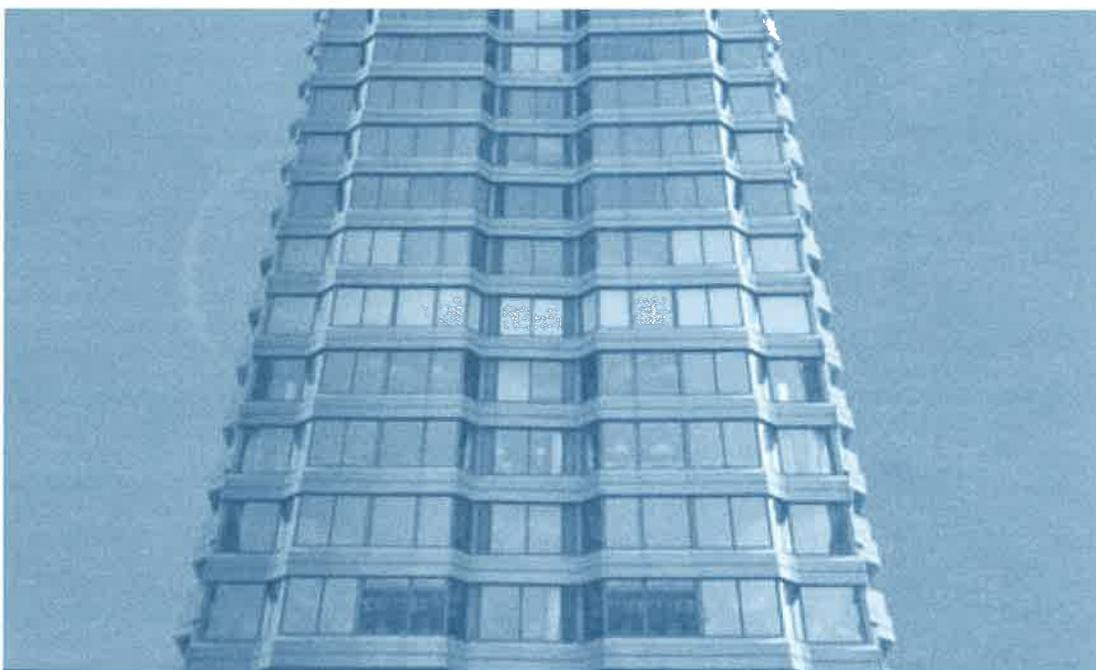
Plus sec, Plus propre, en Santé

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

3080 Saguenay,  
Laval, Québec,  
H7E 1H5



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



**DALE·  
PARIZEAU  
LM**

Cabinet de services financiers

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

**1 877 807-3756**

**Dale-Parizeau LM.**

L'autorité en matière de copropriété.

[WWW.DPLM.COM/CONDO](http://WWW.DPLM.COM/CONDO)

GATINEAU • JONQUIÈRE • MONTRÉAL • QUÉBEC • SHERBROOKE



# UN PARTENARIAT À DÉVELOPPER POUR LA GESTION EXTERNE DE LA COPROPRIÉTÉ

Janine Huot, gestionnaire, Gestion immobilière Ville-Marie Ltée

En tant qu'administrateurs de votre syndicat, vous considérez adopter le modèle de gestion à contrat pour obtenir de l'assistance vous décharger de l'administration quotidienne qui est devenue trop lourde. Ou bien, vous êtes à la recherche d'un nouveau gestionnaire parce que votre niveau de satisfaction de la performance de votre gestionnaire actuel est à la baisse. Dans un cas comme dans l'autre, il faut bien comprendre la dynamique de la relation conseil d'administration-gestionnaire pour parvenir à établir un partenariat solide et constructif. Dans cet article, vous trouverez des pistes à explorer pour développer ce partenariat à long terme.

## Les paramètres de la gestion à contrat

L'article 1085 du Code civil donne le pouvoir au conseil d'administration de confier l'administration simple ou quotidienne du syndicat à une personne ou une firme professionnelle de gestion immobilière. Il faut d'abord comprendre que le budget prévisionnel sur lequel l'assemblée des copropriétaires a été consultée, doit alors comporter les ressources financières pour défrayer les honoraires d'un gestionnaire externe, avant de procéder à un tel engagement. Si cette dépense n'a pas été prévue dans l'élaboration du budget, le conseil d'administration devra alors convoquer une assemblée spéciale des copropriétaires pour les consulter au sujet des charges communes supplémentaires qui seront nécessaires.

Il est aussi spécifié dans l'article 1085 que « Le gérant agit à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration. » Cet énoncé a deux conséquences importantes.

La première conséquence concerne la responsabilité professionnelle du gérant ou gestionnaire de copropriété. Les décisions prises par les administrateurs aux réunions du conseil d'administration, en présence du gestionnaire, suite à ses conseils, engagent autant la responsabilité personnelle des administrateurs que celle du gestionnaire. Les administrateurs ne devront donc pas être surpris que le gestionnaire veuille enregistrer sa dissidence sur certaines décisions prises par les administrateurs. Par exemple, si l'identification de la source d'un problème avec l'enveloppe de l'immeuble et la solution du problème dépassent les compétences des administrateurs et du gestionnaire, et que celui-ci ou celle-ci recommande la consultation d'un professionnel, le gestionnaire enregistrera sa dissidence si les administrateurs décident de régler le problème par eux-mêmes.

La deuxième conséquence concerne les rôles respectifs des administrateurs et des gestionnaires dans l'administration du syndicat. Les administrateurs sont responsables de la **pleine** administration du syndicat et, en conséquence, sont les décideurs, les personnes qui prennent les décisions pour le syndicat entre deux assemblées annuelles pour conserver le patrimoine de la copropriété. Le gestionnaire étant responsable de la **simple** administration du syndicat, c'est la personne qui prend action suite aux décisions des administrateurs; c'est un exécutant. Cette distinction est importante car plusieurs administrateurs qui veulent quitter leur poste sans pouvoir trouver de nouveaux bénévoles pour remplir les postes, croient, par erreur, que la solution consiste à engager un gestionnaire et que les administrateurs ne seront plus nécessaires. L'acte constitutif de la déclaration de copropriété exige la présence d'un conseil d'administration.

## Les rôles du gestionnaire

Le gestionnaire est principalement un **exécutant** pour mettre en œuvre les décisions du conseil d'administration. Chaque réunion du conseil d'administration exige un suivi, une suite d'actions qui devront être entreprises par le gestionnaire pour mener à bien les dossiers en cours. Mais ce n'est pas le seul rôle du gestionnaire.

Le gestionnaire doit aussi s'assurer que des processus administratifs rigoureux sont en place afin de s'assurer que les obligations et devoirs du conseil d'administration énumérés dans la déclaration de copropriété sont accomplis avec prudence et diligence. Les compétences et l'expérience du gestionnaire permettent alors une plus grande efficacité de l'administration quotidienne du syndicat.

Son rôle additionnel de **conseiller** se combine bien avec celui d'exécutant, car avant de prendre des décisions, les administrateurs ont besoin de bien comprendre les dossiers et les conséquences de leurs décisions. Le gestionnaire doit alors fournir les informations nécessaires pour comprendre la situation, identifier le problème, proposer des pistes de solution et, si nécessaire, recommander d'avoir recours aux services d'un professionnel. Ce rôle se manifeste particulièrement lorsque des dossiers complexes sont examinés par le conseil d'administration. Par exemple, des problèmes reliés à l'enveloppe de l'immeuble (infiltration d'eau, dégradation de la maçonnerie), ou des problèmes de drainage des eaux usées, ou des problèmes de ventilation requièrent souvent des connaissances techniques poussées qui ne font pas partie du bagage habituel des administrateurs. Le gestionnaire compétent et expérimenté peut alors alerter les administrateurs aux signes observables qui sont des indices de problèmes sérieux. Des cas semblables ont pu se produire ailleurs et le gestionnaire fera alors la recommandation de ne pas reporter l'étude du problème et conseillera d'engager un professionnel. Dans ces circonstances, puisque le gestionnaire sera alors l'agent du syndicat dans les démarches entreprises avec un professionnel, il est important qu'il ait aussi la capacité d'expliquer en langage familier les problèmes techniques

**COMMISSION  
MARGUERITE  
BOURGOYS**

## LA MAINTENANCE

VUE PAR MARGUERITE-BOURGOYS

**ENTRETIEN GÉNÉRAL D'IMMEUBLES**

**DIPLÔME D'ÉTUDES PROFESSIONNELLES**

**SERVICE  
D'AIDE AU  
PLACEMENT**

**STAGES EN  
ENTREPRISE**

**PLUSIEURS  
FORMATION  
DURANT  
L'ANNÉE  
2008-2007**

**CENTRE DE FORMATION PROFESSIONNELLE DE LACHINE**  
ÉDIFICE DALBÉ-VIAU  
750, ESTHER-BLONDIN  
LACHINE  
(514) 855-4185

**BUREAU DES  
ADMISSIONS**  
1100, 5<sup>e</sup> AVENUE  
VERDUN

Centres commerciaux  
**Condominiums**  
Logements multiples  
Offices municipaux  
Réseau hospitalier

**CHOISISSEZ  
VOTRE  
PROFIL**

qui sont présents dans l'immeuble et les solutions à envisager. Si des travaux majeurs doivent être exécutés, il doit aussi conseiller les administrateurs sur l'impact de ces travaux sur l'environnement des résidents, les mesures de sécurité à mettre en place et un calendrier des travaux qui exigeraient l'accès aux unités des résidents.

Il est un autre rôle du gestionnaire qui ne doit pas être ignoré, c'est celui d'éducateur. La question a été soulevée par un gestionnaire d'expérience<sup>1</sup> parce les administrateurs sont toujours responsables de leurs décisions, sauf celles prises à partir des rapports d'un professionnel, et que les administrateurs ne peuvent plaider l'ignorance pour expliquer une mauvaise décision. Si l'administration quotidienne est confiée à un gestionnaire, celui-ci ou celle-ci devient une source importante d'information concernant, entre autres, les derniers développements en jurisprudence, la possibilité d'amendements à la déclaration de copropriété, les normes de travail pour les employés, de nouveaux règlements affectant l'opération de piscines et bains tourbillons, la disponibilité de programmes de subventions pour l'économie d'énergie, de nouvelles règles pour la participation des résidents au Programme de crédit d'impôt pour le maintien à domicile, de nouvelles dispositions pour la production de la déclaration de renseignements pour le Registre des entreprises, des modifications au Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, etc. Cette énumération est incomplète, mais elle réfère à des informations importantes ou des modifications récentes ou à venir dans les prochains mois. Les administrateurs se doivent de devenir familiers avec les nouveaux développements pour la gestion de la copropriété.

### Un partenariat à développer

Afin que le gestionnaire puisse jouer ses rôles de façon constructive et afin que les administrateurs prennent les meilleures décisions dans l'intérêt de la copropriété, il faut établir un climat de confiance et de crédibilité qui aboutira à un partenariat gestionnaire-administrateurs, plutôt qu'à une relation entrepreneur-client. Comme dans toute relation interpersonnelle, le partenariat n'est pas facile à construire et à maintenir. Il peut y avoir plusieurs bons mois, mais soudain la relation devient plus difficile un autre mois. L'important c'est que chacun doit comprendre son rôle et ne pas empiéter sur les activités des uns et des autres<sup>2</sup>. Le conseil d'administration établit les politiques, donne une direction aux actions de conservation de l'immeuble, établit des règlements pour le respect de la déclaration de copropriété. Le gestionnaire est responsable de la mise en œuvre et de l'exécution.

Quelques comportements peuvent affecter négativement le développement du partenariat. Par exemple, si un administrateur demande au gestionnaire de suivre des instructions étape par étape pour l'exécution d'une décision, ceci sera interprété par le gestionnaire comme un manque de confiance. Un conseil d'administration qui a confiance en la compétence de son gestionnaire ne donnera pas de directives spécifiques, mais lui demandera d'être imputable pour ses actions.

Le développement du partenariat dépend aussi des paramètres des responsabilités du gestionnaire, tels que décrits dans le contrat de gestion. On pourrait assimiler ces paramètres à un « carré de sable » et le comportement décrit dans le paragraphe précédent correspondrait à un administrateur qui s'inviterait à venir jouer dans le « carré de sable » du gestionnaire. De toute évidence, il n'est pas le bienvenu. À l'inverse, des problèmes sont générés quand le gestionnaire se met à jouer en dehors du « carré de sable » et à prendre des décisions hors de son champ de responsabilité. Il est donc important de clarifier au début d'une relation administrateur-gestionnaire quelle sera la grandeur du carré de sable pour que le gestionnaire apprenne les paramètres de ses activités. À mesure que grandit la confiance des administrateurs envers le jugement, la capacité de prendre des décisions et les résultats obtenus par le gestionnaire, le « carré de sable » pourra grandir. Une bonne communication entre les administrateurs et le gestionnaire permettra ainsi au par-

tenariat de se développer. Par contre, si les administrateurs maintiennent le « carré de sable » le plus petit possible, le gestionnaire sera démotivé et cherchera ailleurs un nouveau « carré de sable » qui lui permettra d'exercer son autonomie en toute confiance.

Une autre condition pour favoriser le développement du partenariat concerne le soutien que l'administration doit manifester envers les actions entreprises par le gestionnaire, même si les décisions prises entraînent des réactions négatives parmi les copropriétaires. Par exemple, les administrateurs ne peuvent pas demander à un gestionnaire une application stricte d'un règlement et par la suite prendre position en faveur d'un copropriétaire qui se sent lésé par l'application du règlement. De tels agissements placent le gestionnaire sur la défensive et compromettent le développement du partenariat.

Le tableau ci-dessous donne un aperçu des responsabilités respectives des administrateurs et des gestionnaires<sup>3</sup>.

Fonction	Conseil d'administration	Gestionnaire de copropriété
Politiques et procédures de gestion	Établissement Approbation Délégation	Recommandation Exécution
Règlements	Établissement Approbation	Recommandation Mise en application
Mise en application : règlements et déclaration	Établissement des politiques Approbation	Exécution des politiques et procédures approuvées
Budget prévisionnel	Révision Approbation	Préparation Recommandation Distribution aux copropriétaires suite à l'approbation
Assemblée des copropriétaires	Convocation Établissement de l'ordre du jour Formulation des propositions à voter Proposition de règlements	Organisation du lieu de la réunion Envoi de l'avis de convocation Inscription des copropriétaires Contrôle des votes
Employés du syndicat	Approbation de l'engagement	Entrevues Recommandations d'engagement et de congédiement Supervision Remise d'instructions de travail Évaluation
Investissements	Établissement de la politique Engagement d'un conseiller financier	Transfert de fonds selon les directives du conseil Si aucune politique, investissement selon les critères du C.c.Q.
Rapports financiers	Approbation des rapports mensuels	Préparation des rapports financiers mensuels Distribution aux administrateurs
Soumissions pour travaux	Étude des recommandations du gestionnaire Approbation	Appels d'offres Analyse des soumissions Recommandations Exécution de la décision du conseil Supervision de travail Coordination des activités impliquant les résidents Rapport au conseil sur les progrès des travaux
Sécurité	Approbation du plan d'évacuation d'urgence	Consultation avec les autorités Préparation du plan d'évacuation d'urgence Assignment et formation des intervenants
Urgences	Étude du rapport Décisions qui en découlent	Prise d'action immédiate Préparation d'un rapport
Comptes à recevoir	Établissement des étapes de recouvrement Décisions pour moyens légaux	Exécution des procédures Recommandations

Ce tableau établit des paramètres généraux pour le partage des responsabilités, mais le contrat de gestion contiendra les détails des prestations de service sur lesquelles s'entendent le gestionnaire et le conseil d'administration. Un prochain article décrira les caractéristiques d'un contrat de gestion équitable et conforme aux normes de la pratique de la gestion de copropriété.

En conclusion, la gestion à contrat permet au conseil d'administration de concentrer ses énergies et son temps sur sa responsabilité principale, soit la prise de décision pour la conservation de l'immeuble, le maintien de la santé financière de la copropriété et la préservation de ses droits. Le succès du partenariat administrateur-gestionnaire est conditionnel au respect de chacun des partenaires envers l'autre et d'une compréhension des responsabilités respectives. Comme dans toute relation, une communication ouverte et franche est essentielle pour que les administrateurs et le gestionnaire remplissent leur mandat de façon constructive.

1 McBain M., Condominium Manager, Fall 2000, pp. 33-36

2 Oakes, J.M., Condominium Manager, Spring 2004, pp. 33-36

3 Hendler, Y.L., Condominium Manager, Spring 2006, p. 30-32.

# L'INSPECTION PRÉ-ACHAT

Yves Papineau, PAPINEAU & ASSOCIÉS, AVOCATS

Généralement, tout acheteur, avant de procéder à l'achat d'un bien d'une certaine valeur, procède à des vérifications.

Il se renseigne avant d'acheter un système de son ou un téléviseur à écran plat. Avant d'acheter un véhicule automobile usagé et même neuf, il lit des revues, consulte internet et, s'il est le moins prévoyant, fait inspecter le véhicule usagé par son mécanicien.

Dans le cas de transactions immobilières, il n'y a aucune raison que la situation soit différente. Il est donc surprenant de constater que certains acheteurs se plaignent après l'achat, de défauts ou d'usure prématurée ou d'insuffisance du fonds de prévoyance, alors qu'ils n'ont pas préalablement procédé à une vérification de l'immeuble et de l'administration du syndicat.

Il est aussi surprenant de constater que les acheteurs trouvent trop onéreux les coûts d'inspection d'un bien d'une valeur de 150 000 \$ ou 250 000 \$, alors qu'ils ont dépensé beaucoup de temps et d'argent pour l'achat d'un « Ipod » de 500 \$.

De plus, les sommes nécessaires pour les réparations, les surprises et les cotisations spéciales ou augmentations de frais de condo qui sont nécessaires compte tenu de l'état de l'immeuble, pourraient être beaucoup plus importantes que les honoraires d'inspection.

Il y a donc lieu, avant de se porter acquéreur d'un appartement en copropriété, de vérifier les points suivants.

## L'objet de l'achat

Lors de l'achat d'une copropriété, l'acheteur achète l'appartement qu'il occupera, l'espace de garage, les voies d'accès pour s'y rendre, le rangement attribué et toutes les parties communes de l'immeuble qui abritent l'appartement. Il achète aussi une quote-part du terrain, des revêtements extérieurs, du toit de l'immeuble, des fenêtres, des fondations, etc. Si ces parties communes ont besoin de réparation, de rénovation ou de remplacement, il devra payer sa quote-part.

En conséquence, lors de l'achat d'un appartement, il faut penser qu'il y a aussi achat d'une quote-part dans toutes les parties communes de l'immeuble et qu'en conséquence elles devront être vérifiées.

## Qui doit inspecter?

Souvent les gens confondent les qualifications professionnelles de l'évaluateur du prêteur et de l'inspecteur en bâtiment. L'évaluateur est

formé pour établir la valeur de l'immeuble et non pour en déterminer l'état. Il pourrait, grâce à son expérience, faire remarquer certains défauts, mais ce n'est pas son rôle. L'inspecteur en bâtiment, qu'il soit technicien, architecte ou ingénieur, a une formation quant à la qualité de l'immeuble et à son état. C'est donc lui qui doit vérifier l'état de l'immeuble et non l'évaluateur. Cet inspecteur doit de plus détenir une assurance-responsabilité, au cas où il aurait mal exécuté son inspection.

## Les finances du syndicat

Comme l'acheteur devient membre du syndicat de copropriétaires et qu'il achète une quote-part dans les parties communes, il doit savoir quel est l'état des finances du syndicat. Si l'étude des finances du syndicat démontre que les revenus sont déficitaires, il pourrait avoir à combler ce déficit et ce, selon sa quote-part.

## Le fonds de prévoyance

Lors de l'achat d'un condo, comme pour tout immeuble, il y a lieu de penser que des travaux devront éventuellement être effectués et que les sommes nécessaires doivent être présentes au fonds de prévoyance.

Le fonds de prévoyance est-il suffisant? Le tout dépend de l'immeuble, de son état et de son âge.

L'acheteur devra vérifier avec le gestionnaire de l'immeuble ou le conseil d'administration, si il existe un carnet d'entretien ainsi qu'une étude sur la suffisance du fonds de prévoyance.

Tout immeuble qui a plus de dix ans doit être entretenu et rénové pour des montants appréciables au cours des dix années qui vont suivre et, si cette somme n'est pas disponible au fonds de prévoyance, c'est l'acheteur qui devra la déboursier et faire l'objet d'une cotisation spéciale qui peut s'avérer plus ou moins élevée compte tenu de l'état de l'immeuble et du fonds de prévoyance.

Le prix d'achat doit donc être calculé en tenant compte de la suffisance ou de la non-suffisance de ce fonds. Lors de l'achat d'un bungalow, on prend en considération l'état de l'immeuble, c'est la même chose en copropriété.

## Le certificat de localisation

La question du certificat de localisation en copropriété divise est une drôle d'énigme.

Alors qu'il n'y a aucun acheteur qui transigerait sur un bungalow sans obtenir un certificat de localisation complet et à jour de l'immeuble qu'il

Notre réseau de franchisés  
en fait

Plus pour vous

Une formule innovatrice pour l'entretien  
ménager de votre immeuble

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

 **DISTINCTION Plus**  
LA FORCE DU RÉSEAU

projeté acquérir, les acquéreurs de condo ne demandent que très rarement un certificat de localisation et plus souvent qu'autrement, uniquement un certificat de localisation pour l'appartement (la partie privative) qu'ils désirent acquérir.

Ils ne demanderont aucun certificat de localisation pour l'immeuble complet. Il pourrait avoir été construit en partie sur le lot voisin et seul le certificat de localisation pour les parties communes et pour la situation de l'immeuble fournira ces renseignements.

Cette protection est rarement demandée par les acheteurs et même le formulaire standard d'offre d'achat de l'Association des courtiers en immeuble du Québec (ACAIQ) ne demande qu'un certificat de localisation sur les parties privatives.

Pourquoi exige-t-on la situation de l'immeuble sur le lot pour un bungalow de 125 000 \$, alors qu'on ne vérifie pas la même chose pour un condo de 300 000 \$ ou 1 000 000 \$?

Bien que ce ne soit pas la coutume et la norme, des modifications législatives interviendront prochainement sur la question du certificat de localisation car, s'il faut faire la vérification complète de l'immeuble avant de se porter acquéreur, il faut un certificat de localisation complet avant l'achat.

## Les règlements d'immeubles

Comme condition à l'offre, il faut obtenir copie des règlements de l'immeuble. Peut-on avoir une antenne satellite et des animaux ou faudra-t-il s'en départir? Il faut vérifier les règlements avant l'achat.

## En conclusion

Il faut vérifier le coût d'acquisition et les coûts subséquents à l'acquisition. Les frais de certificat de localisation sont généralement à la charge de l'acheteur lorsque les certificats fournis par le vendeur sont conformes à l'état actuel de l'immeuble. Dans les autres cas, les certificats de localisation sont à la charge des vendeurs et, en conséquence, l'acheteur ne devrait pas se priver de cette protection.

Quant à l'inspection de l'immeuble, si le coût est trop onéreux, peut-être que l'acheteur n'a pas les moyens de se porter acquéreur d'un immeuble, que ce soit en copropriété ou non, car un immeuble, malgré son âge, peut requérir des travaux pour un coût considérable qu'il va falloir défrayer en supplément un jour.

Pour ce qui est d'un condo neuf, fiez-vous à la réputation du promoteur, c'est souvent votre meilleure garantie.

Pour un exemple des questions à poser avant l'achat, consultez le site internet [www.droitdelacopropriete.qc.ca](http://www.droitdelacopropriete.qc.ca)

## MEMBRES CORPORATIFS

### Arboristerie :

- Arbo Conseil  
Monsieur Claude Carpentier 450-430-1495

### Arpenteur géomètre :

- Cusson Létourneau  
Monsieur Alexandre Cusson 450-974-3338

### Ascenseurs :

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

### Architecte et inspecteur en bâtiment :

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

### Assurances :

- Dale Parizeau 1 877-807-3756
- Le Groupe Lyras  
Madame Annie St-Georges 1-800-667-8012

### Avocats :

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

### Chauffe-Eau :

- Hydro Solution 1 877-666-0064

### Comptables :

- Services Comptables BL  
Madame Brigitte Lévesque 514-994-4076  
Madame Lisette Brasard 514-767-7656

### Éditeur :

- Wilson Lafleur  
Monsieur Claude Wilson 514-875-6326

### Entretien et nettoyage de tapis :

- Guilbault Chemdry  
Monsieur Éric Guilbault 514-284-6005

### Entretien Général d'Immeubles :

- Distinction Plus  
Monsieur Jean-Pierre Takacs 514-351-7744
- Centre de Formation  
Professionnelle de Lachine 514-855-4185

### Évaluateurs :

- B.D.B. Évaluateurs  
Monsieur Luc Delorme 514-931-7999
- Poisson, Prud'Homme & Associés  
Monsieur Fabien Prud'Homme 514-844-4431

### Fenêtres :

- Groupe Fenestra 514-993-3333

### Gestion Immobilière :

- Gestion Jacques Millaire Inc.  
Monsieur Jacques Millaire 514-961-9032
- Gestion Laucandrique  
Monsieur Jean Caron 514-946-7990
- Propri-Gestion Inc.  
Monsieur David Ménassé 450-625-2210

### Ingénieurs :

- Groupe Sodex Inc.  
Monsieur Luciano Piciacchia 450-973-7757

### Livres :

- Wilson Lafleur  
Monsieur Claude Wilson 514-875-6326

### Maçonnerie et béton :

- Les Entreprises Den-Pro  
Monsieur Denis Provencher 450-433-9938

### Nettoyage de conduits de ventilation :

- Conduit Net  
Monsieur Éric Guilbault 514-284-7680

### Produits d'entretien de piscines intérieures et extérieures :

- DMC H<sub>2</sub>O Inc.  
Monsieur Aldei Gagnon 450-669-4430

### Professionnels en bâtiment :

- Le Groupe IRC Inc.  
Monsieur Richard Lapointe 514-693-9112
- Groupe Sodex Inc.  
Monsieur Luciano Piciacchia 450-973-7757

### Solutions logicielles :

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

### Tapis :

- Guilbault ChemDry  
Monsieur Éric Guilbault 514-284-6005

### Téléphonie et câble distribution :

- Vidéotron 1-88-VIDÉOTRON

**Serge Moore**  
Gérant du service SEB

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



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

*La qualité  
à tous les  
niveaux.*

BÂTIMENT • ENVIRONNEMENT • GÉOSCIENCES • INFRASTRUCTURE • ESSAI ANALYTIQUE

**Luciano Piciacchia**, Ph.D., P.ing.  
Président, Directeur Général

## GROUPE SODEX INC.

2519, boul., Chomedey  
Laval (Québec) H7T 2R2  
Tél.: (450) 973-7757  
Fax: (450) 973-7758  
luciano.piciacchia@sodex.ca



**CUSSON**  **LÉTOURNEAU**

Arpenteurs - Géomètres



*Un service professionnel  
qui respecte vos besoins*

- Rive-Nord
- Laval
- Grand Montréal

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

**Services offerts:**

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

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

Téléphone: 450-974-3338  
514-845-3745  
Télocopieur: 450-974-2026  
Courriel: [c1ag@bellnet.ca](mailto:c1ag@bellnet.ca)



**YVES  
PAPINEAU  
AVOCAT**  
MÉDIATEUR

LAWYER  
MEDIATOR

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

Tél. : 514.284.3058  
Fax : 514.284.9230

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



**Richard Lapointe, Ing.**  
Directeur Régional de Montréal

Le Groupe IRC Inc.  
1, rue Holiday, Tour Est, Niveau 5  
Pointe-Claire (Québec) H9R 5N3

- FOND DE PRÉVOYANCE
- EXPERTISE EN TOITURE ET BÂTIMENT

Tel.: (514) 693-9112 • Fax : (514) 745-3222 • Cell.: (514) 297-2492  
[rlapointe@battensears.com](mailto:rlapointe@battensears.com) [www.ircgroup.com](http://www.ircgroup.com)

MONTREAL • OTTAWA • MISSISSAUGA • LONDON • VANCOUVER

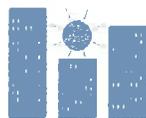
**DMC H<sub>2</sub>O Inc.**  
Distribution mondiale de  
CRYSTALLINE H<sub>2</sub>O<sup>MC</sup>  
pour la meilleure eau de piscine



**Aldei Gagnon, M.Sc.**  
Président

1077 Autoroute 440 Ouest  
Laval (Québec)  
H7L 3W3

Tél.: (450) 669-4430  
Fax: (450) 669-6256  
[info@crystallineh2o.com](mailto:info@crystallineh2o.com)



**PROPRI  
GESTION INC.**

Courtier immobilier agréé

**David Ménassé, M.Sc.**  
Directeur, Gestion des copropriétés  
E-mail: [davidmenasse@propri-gestion.com](mailto:davidmenasse@propri-gestion.com)

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



Gestion, Architecture, Planification & Inspection des Immeubles

**Georges Fallah**  
Architecte & Inspecteur en Bâtiment

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

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



LES ENTREPRISES  
**DEN-PRO**  
ENTREPRENEUR EN MAÇONNERIE  
SPÉCIALISÉ EN RESTAURATION DE LA MAÇONNERIE

505, FERNAND POITRAS, BUREAU 102 TERREBONNE (QUÉBEC) J6Y 1Y5  
TÉLÉPHONE : (450) 433-9938 • TÉLÉCOPIEUR : (450) 433-6997  
[maconnerie@entr-denpro.com](mailto:maconnerie@entr-denpro.com)