

Le Salon de la copropriété

Par François G. Cellier

Événement majeur à Montréal, opportunité unique de faire le plein d'information, le Salon de la copropriété du Québec est un incontournable. Il permet de comprendre les multiples enjeux liés à la vie en copropriété, représente une source intarissable de judicieux conseils, et donne l'occasion aux fournisseurs de services de démontrer leur savoir-faire.

DES CONFÉRENCES SUR PLUSIEURS SUJETS

« Ce salon fait office de centre de formation mis à la disposition des consommateurs », de dire M^e Yves Joli-Coeur, avocat en droit immobilier et co-fondateur de l'événement avec un autre confrère, Me Yves Papineau, ainsi que Sylvain D. Clermont, vice-président et directeur général du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ). Les nombreux thèmes abordés, via diverses conférences, représentent une initiation en règle à la copropriété. Ils visent une meilleure compréhension, de la part du grand public, des tenants et aboutissants d'un monde à la fois riche et complexe. Les sujets traités comme *L'assurance et la gestion d'un sinistre*, *Le fonds de prévoyance*, ou encore *Les vérifications faites par un notaire lors de l'achat d'un appartement*, figurent au menu. D'autres présentations se penchent, par ailleurs, sur les questions liées aux animaux en copropriété et à l'installation appropriée de planchers de bois franc.

LE GESTIONNAIRE D'IMMEUBLE

Parmi cette kyrielle de conférences, celle portant sur le gestionnaire d'immeuble risque de susciter un intérêt particulier. Précieux allié pour le conseil d'administration (CA) d'une copropriété, le gestionnaire est l'exécutant des décisions prises par un CA. Il peut faire la différence entre une bonne et une mauvaise gestion. En période de démarrage d'une copropriété, les administrateurs auraient intérêt à recourir à ses services. « Nombreuses sont les personnes à ne pas comprendre la pertinence du rôle du gestionnaire. Le Salon vise, entre autres choses, à faire la lumière quant aux qualités et attributs de cette personne clé », précise M. Clermont.

(Suite à la page 3)

Sommaire

4

Le concierge et les normes du travail

6

Pourquoi procéder à une réécriture de la déclaration de copropriété?

8

La planification des travaux des propriétaires dans les appartements en condo, ce n'est pas comme en bungalow

10

Les animaux en condo

12

À qui doit-on confier la gestion d'une copropriété?

14

EN BREF

Le Condo, tout ce qu'il faut savoir! Saviez-vous que?

Un visa de trois jours pour le Salon de la copropriété 2006
Prochaine clinique et conférences-débats du RGCQ
Le Fonds de prévoyance, c'est combien?

ÉDITION SPÉCIALE
SALON DE LA COPROPRIÉTÉ
AU PALAIS DES CONGRÈS DE MONTRÉAL
20, 21 ET 22 OCTOBRE 2006

MOT DE L'ÉDITEUR

Le 29 août dernier se tenait la première édition du tournoi de golf du RGCQ. Plusieurs dizaines de joueurs ont su profiter d'une journée radieuse pour arpenter les allées du club de golf Carling Lake. Au nom des participants de cette journée, je désire remercier les organisateurs ainsi que les commanditaires de cet événement.

La présente édition se veut spéciale car elle sera distribuée à tous les visiteurs du Salon de la copropriété. Nous avons redoublé d'ardeur afin de vous offrir des textes de grande qualité qui vous permettront de parfaire vos connaissances. Me Serge Abud vous présente un texte qui traite du concierge et des normes du travail. De son côté, Mme Janine Huot vous demande à qui devez-vous confier la gestion de votre copropriété. Pour sa part, Me Bodéus vous informe sur la nécessité de procéder à la réécriture de votre déclaration de copropriété si votre syndicat a été formé avant le 1^{er} janvier 2004 et plusieurs autres sujets.

En tant que copropriétaires avisés, le RGCQ est fier de vous inviter à assister au 2^e Salon de la copropriété. Cet événement annuel se tiendra cet automne les 20, 21 et 22 octobre au Palais des congrès de Montréal. Plus de 100 professionnels et entreprises de services reliés au domaine de la copropriété seront présents afin de répondre à vos questions et de vous aider à mieux gérer vos immeubles. Je vous invite à consulter le site Internet du Salon (www.salondelacopropriete.ca) pour obtenir tous les détails pertinents à la tenue du Salon ainsi que la liste complète des conférences.

Sylvain D. Clermont B.A.A., Adm.A.
Éditeur

FOURNISSEUR DE SERVICES V.I.P. SPÉCIALISÉS /
SPECIALIZED V.I.P. SERVICE PROVIDER

• PORTIER / DOORMAN • ENT. MENAGER / MAINTENANCE
• VOITURIER / VALET • SÉCURITÉ / SECURITY

BROLIN

• POSTE DE SERVICE V.I.P.
• V.I.P. SERVICE DESK

LINDA BROUSSEAU
PRÉSIDENTE/PRESIDENT
TÉL: (514) 770-3933
FAX: (450) 659-2035
E-MAIL: LINDA@BROLIN.CA
SITE WEB/WEBSITE: WWW.BROLIN.CA

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

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. André M. Benoit, 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
M. Jacques Girard
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@condoliaison.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 se préoccupe de l'intérêt des copropriétaires et favorise l'harmonie des relations entre tous les intervenants dans la gestion des copropriétés : conseils d'administration, fournisseurs, gérants et gestionnaires professionnels.
- **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 membre.

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

Prière 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@condoliaison.org

DES PROFESSIONNELS CHEVRONNÉS

Pédagogues hors pairs doués en expression orale, les animateurs-conférenciers sont triés sur le volet. Pour s'être adressés à de nombreux auditoires au fil des ans, ils savent capter l'attention des personnes venues les écouter. La plupart sont des professionnels issus du milieu de la copropriété. Leur participation à titre de guides ressources contribue, sans contredit, à attirer les foules. Lui-même animateur de la conférence intitulée *Qu'est-ce que la copropriété*, M^e Papineau estime que ces séances d'informations, d'une durée variant entre 30 minutes et une heure chacune, ont une valeur inestimable. « Elles s'adressent tant aux néophytes en la matière qu'à ceux qui désirent accroître leurs connaissances. D'ailleurs, après y avoir assisté, la plupart des gens se disent surpris de découvrir tant de choses », dit-il.

Le Salon regroupe également, sur la même plate-forme, une pléiade d'acteurs oeuvrant dans le domaine de la copropriété. Disséminés à travers 120 stands d'exposition, ils agissent à titre de consultants légaux, d'ingénieurs, d'architectes, de courtiers, d'assureurs et de contractants, pour ne nommer que ceux-là. Tous ont le même objectif : offrir l'occasion aux visiteurs de se familiariser avec eux. Outre ces fournisseurs de services, d'autres joueurs, également présents sur place, évoluent dans des domaines tels les systèmes de caméras de surveillance, le nettoyage de conduits de ventilation d'un édifice, la serrurerie, l'économie d'énergie (Hydro-Québec) et les programmes d'accès à la copropriété (gouvernement du Québec et Ville de Montréal). Également, les visiteurs pourront s'adresser à des promoteurs et des inspecteurs en bâtiments, tout autant qu'à des corporations professionnelles comme le Barreau du Québec, la Chambre des huissiers du Québec et la Chambre des notaires du Québec. Leurs membres profiteront de l'événement pour faire bénéficier les personnes présentes d'une expertise certaine. « Bref, tout ce qui est relié de près ou de loin au monde de la copropriété se retrouve à une même enseigne », d'ajouter Me Papineau.

Outre le volet éducatif, l'événement fournit aussi l'occasion, tant aux syndicats qu'aux membres de conseils d'administration (CA) d'une copropriété, de parfaire leurs connaissances en gestion. La fonction d'administrateur est cruciale. Mieux vaut en comprendre les principaux rouages, histoire d'être adéquatement outillé et de travailler efficacement. À cet effet, le Salon permettra d'en apprendre un rayon sur la question. Ne serait-ce qu'en matière d'efficacité énergétique, notamment, grâce à la présence d'exposants spécialisés dans ce secteur d'activités. « De nos jours, de plus en plus de gens réalisent l'importance de s'occuper de leur copropriété. N'empêche, il reste encore beaucoup à faire en la matière », précise encore Me Joli-Coeur. À titre d'exemple, les copropriétaires auront intérêt, à court terme, à mieux assimiler deux notions encore passablement négligées : le fonds de prévoyance et l'entretien d'un immeuble. Plusieurs personnes en saisissent encore mal la teneur. Leur respect est pourtant obligatoire au sens de la loi, et s'avère déterminant pour la suite des choses.

CONSULTATIONS GRATUITES

Autre élément non négligeable lors de ce salon : l'opportunité de recourir gratuitement aux services d'avocats, de notaires, d'architectes ou de conseillers en gestion, et ce, pendant une vingtaine de minutes. Il s'agit là d'une magnifique occasion de bénéficier d'avis éclairés, par exemple, quant à certains énoncés contenus dans une déclaration de copropriété, aux questions inhérentes à la gestion des comptes de banque d'une copropriété, ou encore pour toute préoccupation concernant la maintenance d'un immeuble.

Rappelons que l'événement, qui en est à sa deuxième année, est rendu possible grâce à l'appui indéfectible du RGCCQ. Par ailleurs, il

est dorénavant jumelé à son cousin français, le Salon de la copropriété de gestion de biens de Paris. En place depuis onze ans, celui-ci a vu le jour grâce à l'initiative de Jean-Loup Taïeb, architecte de renom. L'idée lui est venue alors qu'il faisait de l'entretien d'immeubles. Ce faisant, il a été à même de constater la méconnaissance des gens sur le sujet. En créant ce salon, dont le but est l'éducation du grand public, il créait aussi l'établissement de liens entre les copropriétaires et les différents acteurs du milieu.

L'an dernier, quelque 4400 personnes se sont présentées au Salon de Montréal. Curieuses et avides de se mettre au parfum des activités prévues au programme, elles ont fait montre d'une curiosité et d'un intérêt palpables sur place. Et pour cause, puisque les responsables de l'événement mettent l'accent sur la qualité des intervenants. Son caractère unique mérite d'être mis à l'agenda. Il saura, à n'en point douter, combler les aspirations de personnes désireuses d'en savoir plus, et apportera une dimension nouvelle à ceux qui souhaitent se mettre à jour. Indispensable, voire essentiel, le Salon de la copropriété du Québec comporte mille et une raisons de faire acte de présence.

HORAIRE

Palais des Congrès

	Salles 210B, 210C, 210D, 210F, 210G et 210H	
Date :	20-21-22 octobre 2006	
Horaire :	Vendredi 20 octobre	10h00 à 19h00
	Samedi 21 octobre	10h00 à 19h00
	Dimanche 22 octobre	10h00 à 17h00

TARIFICATION

Adultes	12 \$ Taxes incluses
Étudiants et 60 ans et plus	8 \$ Taxes incluses
12 ans et moins	Gratuit
Visa 3 jours	20 \$ Taxes incluses

Pour de plus amples informations :
www.salondelacopropriete.ca



La prévention par l'image

Thierry Ségard
Directeur

Cell. : 1 (514) 821-2555

6, rue Louise-Carrier
Blainville (Québec) J7C 4R2
CANADA

Fonds de prévoyance & Carnet d'entretien
INVENTAIRE DE LA MÉCANIQUE DU BÂTIMENT

Téléphone : 1 (450) 979-4729 * T.I. copieur : 1 (450) 979-3306
t.segard@allbinc.com <http://www.allbinc.com>

Le concierge et les normes du travail

par Me Serge Abud, avocat chez Papineau et Associés, Avocats.

En plus de certaines dispositions générales du *Code civil du Québec*, la *Loi sur les normes du travail*¹ (ci-après «LNT») est la principale loi québécoise déterminant les conditions de travail minimales et obligatoires pour les salariés du Québec, à condition qu'ils ne soient pas assujettis au droit fédéral du travail.

La LNT étant d'ordre public², il est impossible d'y déroger même de consentement.

Cette loi étant applicable aux concierges d'une copropriété, nous examinerons brièvement quelques dispositions essentielles de celle-ci qui pourraient s'avérer problématiques dans le cas de ces derniers, surtout lorsqu'ils travaillent «sur appel».

Le concierge «sur appel»

Il arrive qu'un concierge ne doive être présent que ponctuellement, en fonction de problèmes soudains et urgents. Dans ces cas, même si le concierge réside dans l'immeuble, la disposition de la LNT en vertu de laquelle un salarié est réputé au travail «lorsqu'il est à la disposition de son employeur sur les lieux du travail et qu'il est obligé d'attendre qu'on lui donne du travail»³, ne s'appliquera pas. Autrement, il devrait être payé 24 heures sur 24.

Le concierge sans horaire de travail défini devra donc noter rigoureusement le temps *réel* qu'il travaillera afin de réclamer ensuite la rémunération correspondante.

L'horaire de travail

La LNT ne contient aucune disposition quant à l'horaire de travail et le fait de disposer d'un tel horaire n'est donc pas un droit. Certaines règles qu'il faut respecter quant à la *durée* du travail auront tout de même une incidence à cet égard.

La LNT ne prévoit également aucun nombre minimum d'heures devant être garanti au salarié. La «semaine normale de travail» de 40 heures par semaine sert uniquement à déterminer le moment à partir duquel un salarié a droit au temps supplémentaire, c'est-à-dire à un taux horaire majoré de 50%.

L'article 1 de la LNT définit la «semaine» comme étant une période de sept jours consécutifs commençant à minuit au début d'un jour pour se terminer à minuit à la fin de la septième journée.

Une des conséquences de cette définition est que les jours de «semaine» tels que nous les connaissons (du lundi au vendredi) ne sont d'aucune pertinence pour déterminer le début et la fin de la semaine de travail. Cette décision appartient à l'employeur qui doit cependant l'établir clairement afin que le salarié puisse savoir s'il a droit ou non à du temps supplémentaire.

Également, un salarié peut refuser de travailler plus de 14 heures dans une même période de 24 heures ou plus de 4 heures au delà de son horaire régulier dans la même journée, selon la période la plus courte⁴.

L'employeur devra aussi faire en sorte que le salarié bénéficie d'une période de repos d'au moins 32 heures consécutives⁵ à l'intérieur d'une même période de sept jours consécutifs. Cette période de repos n'a pas à être fixe ni même planifiée et peut même varier de sept jours en sept jours à condition d'avoir toujours réellement existé.

Les trois heures «minimales»

Le premier alinéa de l'article 58 de la LNT, dont l'application doit être nuancée, se lit comme suit :

Un salarié qui se présente au lieu du travail à la demande expresse de son employeur ou dans le cours normal de son emploi et qui travaille moins de trois



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

Wilson & Lafleur Ltée

Éditeur

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

Code de la copropriété divisé
Y. Joli-Cœur – Y. Papineau

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

ZERO DRAFT

Une solution simple à l'économie d'énergie

Économisez 10 à 15% sur vos factures d'énergie

Contrôlez les infiltrations
d'air et l'effet cheminée
dans votre bâtiment.

514-993-3333

Une division du Groupe FENESTRA

heures consécutives, a droit, hormis le cas fortuit, à une indemnité égale à trois heures de son salaire horaire habituel [...].

Pour que cette disposition reçoive application, il faut établir que le salarié a été appelé pour travailler trois heures ou plus et qu'il a reçu son congé avant que ces trois heures n'aient été complétées.

Dans le cas d'un concierge «sur appel», si celui-ci est appelé à cause d'un problème soudain et qu'il doit consacrer moins de trois heures à le résoudre, il ne sera donc payé que pour le temps travaillé car la nature même de son travail fait en sorte que ses présences sont requises de façon sporadique.

Autrement, il n'existe pas de droit d'être payé pour un minimum de trois heures de travail.

Le taux horaire

Le taux du salaire minimum est actuellement de 7,75\$ l'heure, sauf exception, depuis le 1^{er} mai 2006⁶.

La LNT n'oblige aucunement qu'un taux horaire soit fixe. Puisque ce taux peut varier, l'employeur pourra donc imposer à un même travailleur des taux horaires qui varieront selon la nature des tâches, à condition de ne jamais aller en deçà du salaire minimum.

Également, sous réserve des hausses du salaire minimum et des dispositions concernant le temps supplémentaire, la LNT ne comporte aucune obligation d'augmenter les salaires avec le temps.

Le logement gratuit

Souvent, les concierges habitent un logement dans les immeubles où ils exercent leurs fonctions. La LNT prévoit qu'aucun avantage ayant une valeur pécuniaire ne peut entrer dans le calcul du salaire minimum⁷.

Il faut donc se rappeler que le fait de fournir un logement à titre gracieux au concierge ne peut avoir pour effet de ramener sa rémunération en espèces en dessous du salaire minimum. En d'autres termes, à un nombre déterminé d'heures travaillées doit correspondre un salaire payé exclusivement en argent et qui ne peut pas être inférieur au salaire minimum. Le loyer sera donc fourni en plus du salaire minimum et sa valeur devra donc être ajoutée au revenu total du concierge pour les fins fiscales.

Si un loyer est exigé du concierge, l'employeur ne pourra pas non plus le retenir de sa paie à moins que le concierge y ait consenti dans un écrit (révocable en tout temps) mentionnant que la déduction sera effectuée dans ce but précis.

Conclusion

Afin de mieux vous familiariser avec cette loi qui fait l'objet d'inévitables malentendus depuis son entrée en vigueur, nous vous recommandons fortement de consulter le site internet de la Commission des normes du travail à l'adresse suivante : www.cnt.gouv.qc.ca. Ce site est d'un grand intérêt puisqu'on peut y lire une interprétation détaillée des principaux articles de la LNT ainsi que des extraits de la jurisprudence.

- 1 L.R.Q. c. N-1.1
- 2 Loi sur les normes du travail, article 93
- 3 Ibid., article 57
- 4 Ibid., article 59.0.1
- 5 Ibid., article 78
- 6 Règlement sur les normes du travail, article 3
- 7 Loi sur les normes du travail, article 41



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**

1mcgill@bellnet.ca

Gestion Jacques Millaire Inc.

JACQUES MILLAIRE
Gestionnaire principal

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



GROUPE LYRAS
ASSURANCE ET SERVICES FINANCIERS

Annie St-Georges
Courtier en assurance de dommages
annie.st-georges@groupelyras.ca

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

Télécopieur
(450) 433-7583
www.groupelyras.com

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



ONDUIT-NET

Nettoyage de Conduits de Ventilation

3080 Saguenay,
Laval, Québec,
H7E 1H5

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

POURQUOI PROCÉDER À UNE RÉÉCRITURE DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ?

Par Me Marie-Cécile Bodéüs, De Grandpré Joli-Coeur

Le *Code civil du Québec* adopté le 1^{er} janvier 1994 a opéré des changements majeurs en copropriété divise, ce qui a eu pour conséquence de modifier les déclarations de copropriété et d'augmenter considérablement le casse-tête de la gestion dévolue au conseil d'administration. Un syndicat de copropriété formé avant le 1^{er} janvier 1994 devrait donc procéder à une réécriture ou refonte de la déclaration de copropriété qui le régit.

La tâche d'administrateur, déjà passablement lourde, est accentuée par le va-et-vient que ce dernier doit accomplir entre la déclaration de copropriété originale et les nouvelles dispositions du *Code civil du Québec*. Sa tâche se trouve également alourdie par les questions qu'il doit sans cesse se poser comme par exemple : Est-ce encore en vigueur? Qu'est-ce qui a préséance: le *Code civil* ou notre déclaration de copropriété? Quelles majorités sont nécessaires pour faire tel ou tel acte?

Non seulement cela occasionne-t-il une surcharge de travail pour l'administrateur, mais cela crée aussi une hausse du risque d'erreur pouvant entraîner la responsabilité du syndicat, en plus de créer des litiges entre ceux qui lisent l'ancienne déclaration et ceux qui connaissent les modifications apportées par la nouvelle loi.

En effet, la charge d'administrateur est dévolue dans la quasi-totalité des cas à des bénévoles sans expertise en administration ou en gestion. Leur incertitude quant aux droits et obligations de chacun peut causer des décisions prises par la mauvaise instance ou par des majorités de voix erronées, une mauvaise répartition des charges communes, etc. En bout de ligne, cela génère de nombreuses contestations et des frais qui auraient pu être évités.

De plus, « une vieille déclaration » ne tient pas compte des nouvelles technologies ou des modifications faites par le syndicat au cours des années, pas plus que des désirs actuels des copropriétaires concernant entre autres les animaux, les antennes paraboliques, les revêtements de plancher, etc. Une réécriture est donc l'occasion de rajeunir la déclaration de copropriété, combler ses manques et la rendre conforme aux attentes des copropriétaires.

Une réécriture permet aussi d'étoffer la déclaration de copropriété, d'y inclure des dispositions comme des clauses de sanction par exemple, ou d'en préciser certaines autres et ainsi, de simplifier son interprétation.

Bref, en s'assurant que tous les copropriétaires et résidents comprennent la déclaration de copropriété et que celle-ci répond à leurs besoins, on s'assure d'un meilleur respect de celle-ci.

Par le fait même, le conseil d'administration, qui a le devoir de faire respecter la déclaration de copropriété, voit sa tâche grandement facilitée.

Une réécriture n'est donc pas simplement un changement de termes en conformité avec le *Code civil du Québec*, mais bien plus :

- une division en trois (3) parties: l'acte constitutif (Partie I), le règlement de l'immeuble (Partie II) et l'état descriptif des fractions (Partie III);
- l'incorporation des dispositions impératives imposées par le *Code civil du Québec* et le retrait des dispositions périmées;
- la précision et l'ajout de certaines dispositions.

Certes, cela peut représenter un déboursé important pour le syndicat et la copropriété, mais il s'agit d'un atout indéniable pour les administrateurs et les copropriétaires.

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

➤ 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.

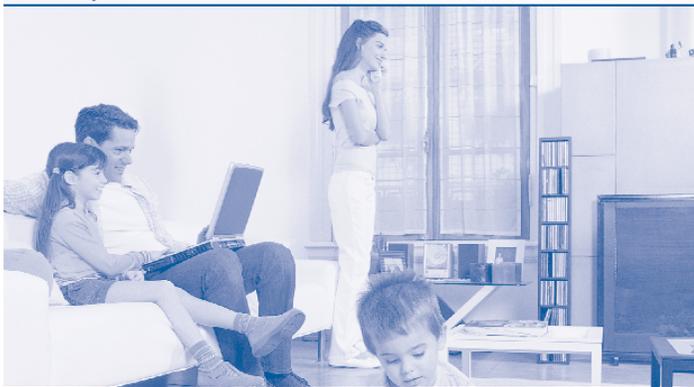
- Télévision en modes numérique et analogique
- Accès Internet
- Téléphonie par câble

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 DigitalTM 5.1 adaptés au cinéma maison. Ils vous transportent au cœur 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

* 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

La planification des travaux des propriétaires dans les appartements en condo, ce n'est pas comme en bungalow

Par : André M. Benoît, conseiller en gestion

La copropriété constitue un excellent mode de vie, mais il y a certaines règles particulières à respecter. C'est le cas, lorsqu'un copropriétaire désire réaliser des travaux de modification ou d'amélioration dans son appartement.

Les propriétaires de condo sont désignés sous l'appellation « copropriétaires », ils ne sont donc pas seuls, ils partagent la propriété avec d'autres personnes. Souvent des copropriétaires procèdent comme ils l'ont toujours fait lorsqu'ils vivaient dans leur bungalow, leur cottage ou leur chalet à la campagne. À titre de propriétaires, ils se disent chez eux et ils s'attribuent une grande liberté d'agir.

Si nous comparons le fonctionnement d'un syndicat de copropriété et celui des propriétaires de bungalow, ces derniers seraient à la fois l'équivalent du conseil d'administration et de l'assemblée générale des copropriétaires. Ils sont donc seuls à décider.

La responsabilité du syndicat et l'obligation de conservation de l'immeuble

Le propriétaire de son bungalow n'a pas, comme c'est le cas pour un syndicat de copropriété, une obligation légale d'assurer la conservation de l'immeuble. Il pourra faire les travaux quand bon lui semble

et selon sa façon de procéder. Il n'a pas l'obligation d'entretenir son immeuble, il pourra même décider de laisser son bâtiment se détériorer.

Lorsqu'il fait des travaux sur son bungalow, le propriétaire pourra utiliser des matériaux de qualité inférieure, prendre le risque de faire les travaux lui-même ou de les confier à son ami bricoleur, il pourra même prendre le risque de ne pas suivre les Codes du bâtiment, passer outre à certains règlements municipaux, il sera le seul à subir les répercussions et les conséquences.

En matière de copropriété, sans en être le propriétaire en titre, l'immeuble est confié au syndicat qui est représenté par son conseil d'administration et par l'assemblée générale des copropriétaires. Le syndicat, à titre de personne morale, est le gardien de l'immeuble. Il est une sorte de fiduciaire du capital immobilier appartenant aux copropriétaires. Le syndicat n'a pas le choix, il ne peut tolérer aucune forme de dégradation de l'immeuble qui lui est confié par la loi.

Toutes les déclarations de copropriété comportent une clause qui exige de la part des copropriétaires qui désirent effectuer des travaux dans leur appartement de soumettre leur projet au conseil d'administration avant de procéder. Cette exigence est en relation avec l'obligation d'assurer la conservation de l'immeuble.

Le syndicat, par l'entremise du conseil d'administration, doit s'assurer que les travaux exécutés par les copropriétaires ne portent pas atteinte à l'intégrité de l'immeuble et qu'ils ne produisent, en aucun cas, une forme de dégradation, incluant une atteinte à la qualité de l'insonorisation et du confort acoustique. La qualité des matériaux utilisés devra correspondre aux standards utilisés au moment de la construction originale. Les Codes de construction s'appliquent en tout temps. Les administrateurs seront attentifs aux modifications de parties communes telles les murs de soutènement ou l'empiètement.

Le conseil d'administration veillera aussi à s'assurer que les travaux sont réalisés par des professionnels qui détiennent les qualifications requises en plus d'être couverts par une assurance adéquate en responsabilité civile.

GESTIONNAIRES DE COPROPRIÉTÉ

Méfiez-vous des vendeurs d'assurances.



Exigez des courtiers reconnus
compétents et honnêtes.

EXIGEZ



HUB International Québec Limitée
Cabinet en assurance de dommages
et de services financiers

tél. : (514) 374-9600 / 1 800 561-2137
guylaine.isabelle@hubinternational.com



DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR

avocats

L'ÉQUIPE DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ

M^e Yves Joli-Coeur

M^e Pierre-G. Champagne – M^e Marc Lanteigne – M^e Sébastien Fiset
M^e Isabelle Poirier – M^e Marie-Cécile Bodéüs – M^e Julie Parenteau



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

Le registre la copropriété : l'historique de l'immeuble

Les travaux autorisés par le conseil d'administration sont documentés et consignés au registre de la copropriété. C'est une obligation qui incombe aux membres du conseil d'administration.

Il y a une autre particularité propre à la copropriété qui entre en ligne de compte lors des réclamations d'assurance. Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit donc assurer l'immeuble à sa valeur à neuf de remplacement sauf pour les améliorations apportées par les copropriétaires depuis le début de l'existence du syndicat.

C'est le registre de la copropriété qui tiendra à jour l'historique des travaux d'amélioration réalisés par les copropriétaires et qui déterminera, lors d'une réclamation future, les éléments qui incombent à l'assureur du syndicat ou à l'assureur du copropriétaire.

La responsabilité des copropriétaires

En bungalow, le propriétaire pourra prendre le risque de confier des travaux de plomberie ou d'électricité à une personne non qualifiée ne détenant aucune couverture d'assurance responsabilité. S'il y a des répercussions, il sera le seul à se débattre avec ses assureurs.

Mais en copropriété, c'est très différent. Imaginons des travaux de plomberie qui sont réalisés par un ami bricoleur. Deux semaines plus tard, une importante fuite d'eau se manifeste alors que le copropriétaire et les membres de sa famille sont absents de l'appartement. L'eau s'infiltre et cause d'importants dommages aux huit étages inférieurs.

Nous nous retrouvons avec des dommages aux parties communes, aux parties privatives ainsi qu'aux biens personnels des copropriétaires.

Les parties communes sont sous la juridiction du syndicat et seront prises en charge par l'assureur du syndicat. Les dommages aux parties privatives et aux biens personnels des copropriétaires sont sous la juridiction des copropriétaires concernés, chacun devra informer son assureur.

Nous voilà en présence d'une réclamation qui implique plusieurs assureurs. Les administrateurs et le gérant de l'immeuble se seraient certainement passer de ce genre de problème.

À cela s'ajoutent tous les inconvénients pour chacun des autres copropriétaires qui n'ont aucune responsabilité dans l'événement. Ces derniers devront subir les inconvénients des délais administratifs et des dérangements à venir causés par la réalisation des travaux de réparation. Tout cela se résume à trois mots : perturbation, inconvénients et poussière. Aucun des copropriétaires voisins des étages inférieurs ne prendra cette nouvelle avec un grand sourire!

Chacun d'eux devra ensuite réclamer le montant de sa franchise d'assurance au copropriétaire responsable à l'origine de l'événement en vertu de sa responsabilité civile.

Pour sa part, les travaux terminés, le syndicat devra lui aussi soumettre au copropriétaire fautif une réclamation pour récupérer le montant de sa franchise et les autres frais encourus non couverts par le contrat d'assurance. Le syndicat n'est pas un assureur, il ne peut demander à l'ensemble des copropriétaires d'assumer une perte résultant directement de la faute de l'un d'entre eux.

Les réclamations des franchises constituent d'autres démarches souvent éprouvantes et peuvent dans certains cas se retrouver au tribunal des petites créances.

Toute cette escalade de difficultés inutiles peut être évitée. En copropriété, la recette de l'harmonie est simple : suivre les règles en vigueur et permettre à chacun d'assumer ses responsabilités, syndicat et copropriétaires.



YVES
PAPINEAU
AVOCAT
MÉDIATEUR

LAWYER
MEDIATOR

yp@papineauavocats.ca

Tél. : 514.284.3058

Fax : 514.284.9230

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



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



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 : fprudhomme@ppa.qc.ca
Site Internet : www.ppa.qc.ca

LES ANIMAUX EN CONDO

Me Karl De Grandpré, Papineau & Associés avocats.

Posséder un animal domestique ne cause pas vraiment d'inconvénients lorsqu'on habite dans une maison unifamiliale, mais il peut en être tout autrement en condo, où les droits individuels et collectifs doivent constamment coexister en harmonie pour le bien de la copropriété.

Vérifications avant l'achat

Tout nouvel acheteur devrait bien vérifier si la déclaration de copropriété et les règlements de l'immeuble permettent la possession d'un animal de compagnie et dans l'affirmative, à quelles conditions.

Si la déclaration permet d'avoir un animal, l'acquéreur d'un condo qui a des problèmes reliés à la présence d'animaux (allergies, odeurs, bruit, etc.) devrait bien réfléchir à sa décision d'achat. En effet, l'acquéreur d'une fraction de copropriété ne tient habituellement pas à inaugurer sa vie de copropriétaire par une bataille juridique avec le syndicat.

Lorsqu'un règlement interdit complètement la présence d'animaux, les tribunaux ont décidé, à quelques reprises, que certaines clauses les prohibant n'étaient pas justifiées par la destination de l'immeuble et ont ainsi été déclarées invalides. Il est donc plus prudent pour l'acquéreur qui a un animal domestique d'éviter les copropriétés où celui-ci n'est pas le bienvenu. Par contre, l'acheteur qui ne désire pas voir des animaux de compagnie dans son entourage ne doit pas être rassuré du fait de la présence d'une telle clause dans la déclaration de copropriété. Il faut souligner que l'expérience révèle qu'elles sont rarement respectées lorsque trop restrictives et que les juges les ont souvent déclarées invalides.

Le futur acheteur qui constate que la déclaration de copropriété restreint la présence d'animaux, les interdisant même dans les parties communes, sauf aux fins d'entrée et de sortie, devrait être rassuré. Les animaux domestiques qui ne dérangent pas les copropriétaires devraient être acceptés dans la copropriété, à l'intérieur des bornes

des parties privatives. Ainsi, on assure la quiétude dans la copropriété tout en respectant le droit de chaque copropriétaire de cohabiter avec son animal préféré.

Un nouveau règlement : modification totale ou partielle ?

Lorsqu'il s'agit simplement de régler la possession ou la présence d'animaux sans vouloir les interdire complètement, ces décisions sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale. Il est fréquent de plutôt régler la présence d'animaux ou leurs déplacements dans les parties communes, ce qui peut alors s'avérer le meilleur compromis pour tous les résidents.

Si le règlement vise plutôt la prohibition d'animaux dans l'immeuble alors qu'ils étaient auparavant permis (ou la présence de ceux-ci alors qu'il y avait une interdiction complète) et que ce nouveau règlement ne reflète pas l'intention initiale des copropriétaires et de la déclaration de copropriété, cela pourrait être un amendement à la destination de l'immeuble comprise à l'acte constitutif de la déclaration de copropriété. En vertu du *Code Civil du Québec*, pour qu'une telle modification soit valide, la majorité des voix requises est le trois quart des copropriétaires, représentant 90 % des voix de tous les copropriétaires inscrits au registre de la copropriété (présents ou non à l'assemblée). Un amendement de la sorte serait donc beaucoup plus difficile à obtenir.

Une exception à ce principe : dans les cas où la copropriété divise a été établie avant le 1^{er} janvier 1994, la déclaration de copropriété qui prévoit la règle de l'unanimité (100 % des copropriétaires) pour les décisions visant à changer la destination de l'immeuble doit continuer à recevoir application.

Animal nuisible

Il est bien important de se rappeler que les administrateurs n'ont pas une discrétion absolue et qu'ils doivent être très prudents dans l'adoption d'un règlement visant spécifiquement un animal problématique. Malgré tout, si les circonstances font en sorte qu'un animal en particulier devient nuisible et suffisamment dérangeant pour l'ensemble des copropriétaires, les administrateurs seront alors justifiés de prendre les mesures nécessaires afin que la présence de l'animal cesse de porter atteinte aux droits des copropriétaires.

Conclusion

En conclusion, il est donc primordial de vérifier le contenu de la déclaration de copropriété et des règlements ainsi que les modifications apportées au fil des ans afin de prendre une décision éclairée lors d'un nouvel achat. Ceci permettra au nouveau copropriétaire d'avoir la tranquillité d'esprit et jouir de façon complète de son condo, avec ou sans animal.



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

Travail en entreprise ou à domicile

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

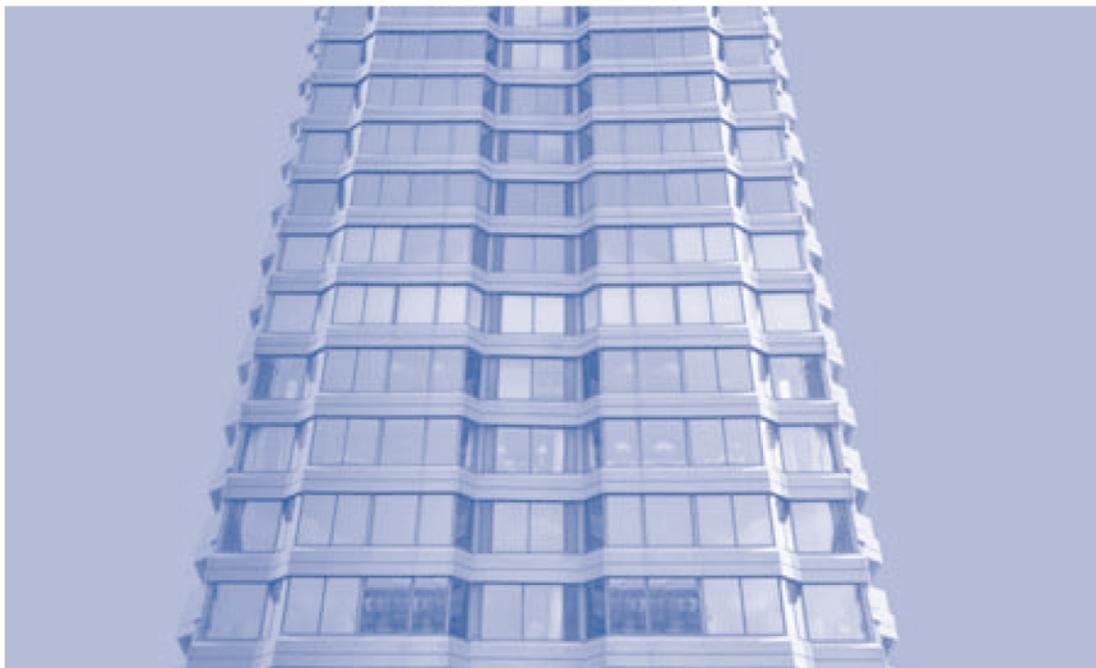
Marie TRUDEL, avocate-avouée
Médiatrice accréditée - Certified Mediator

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



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

GATINEAU • JONQUIÈRE • MONTRÉAL • QUÉBEC • SHERBROOKE

À QUI DOIT-ON CONFIER LA GESTION D'UNE COPROPRIÉTÉ?

par Janine Huot, gestionnaire, Gestion immobilière Ville-Marie Ltée

Dès l'enregistrement d'une déclaration de copropriété par un promoteur de projet, un syndicat de copropriété est créé et le promoteur doit former un conseil d'administration qui sera chargé de voir à l'administration de la copropriété selon les règles fixées par le Code civil du Québec et la déclaration de copropriété. Toutefois, le règne du promoteur est de courte durée et de qualité variable. C'est à la suite du transfert du contrôle aux copropriétaires que le travail fondamental de structuration de gestion commence véritablement. Cet article identifie brièvement quatre modèles de gestion et analyse quelques défis reliés au modèle d'autogestion.

Lors de la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat, les copropriétaires héritent des états financiers commentés par un comptable, d'un budget qui a été préparé par le promoteur et divers documents qui peuvent inclure, entre autres, les plans de l'immeuble, les garanties des équipements, des contrats de diverses natures, des registres plus ou moins complets concernant les copropriétaires et locataires, etc. Lors de l'assemblée extraordinaire des copropriétaires¹ convoquée par le promoteur, les copropriétaires ont alors l'occasion d'élire un nouveau conseil d'administration qui sera mandaté par l'assemblée des copropriétaires pour agir au nom du syndicat dans le quotidien de la gestion de la copropriété. Une particuli-

té qui est souvent ignorée par l'ensemble des copropriétaires c'est que la personne morale que constitue le syndicat n'est incarnée par l'assemblée des copropriétaires que quelques heures par année, soit lorsqu'elle est réunie² et que les décisions que peuvent prendre cette assemblée sont circonscrites par la déclaration de copropriété et le Code civil du Québec. Cela laisse de très longues périodes durant lesquelles les administrateurs élus doivent assumer la mission du syndicat, prendre des décisions qui concernent le long terme de la copropriété (i.e. la planification du fonds de prévoyance pour la conservation de l'immeuble), le moyen terme (i.e. la formulation d'un budget prévisionnel présenté aux copropriétaires pour consultation, la mise en place d'un plan d'entretien préventif de l'équipement, la préparation des états financiers) et le court terme (i.e. la supervision du travail du concierge, la mise à jour du registre des copropriétaires et locataires, faire les dépôts et payer les fournisseurs, fournir à l'acheteur d'une fraction un état des charges communes qui sont dues par le vendeur). En d'autres mots, « le conseil d'administration gère les affaires de la personne morale et exerce tous les pouvoirs nécessaires à cette fin »³, ce qui représente une somme de travail importante et un investissement considérable en terme de temps.

Pour remplir son mandat, l'article 1085 du Code civil du Québec et l'acte constitutif de la déclaration de copropriété accordent plusieurs pouvoirs au conseil d'administration, dont le suivant qui se retrouve dans de nombreuses déclarations :

« Confier à un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires, contre rémunération ou à des conditions qu'ils peuvent déterminer, tout ou partie de l'administration courante de la copropriété avec les pouvoirs prévus au Code civil du Québec pour l'administrateur du bien d'autrui de la simple administration ... »

À vrai dire, cet énoncé aurait dû se lire « ...un gérant, choisi ou non parmi les administrateurs... » car, dans les faits, la gérance est souvent partagée par les administrateurs ou confiée, en tout ou en partie, à une firme de gestion, à une personne spécialisée dans la gestion immobilière ou à des professionnels spécialisés (i.e. un comptable). Il existe donc différents modèles⁴ pour assurer la gestion quotidienne du syndicat :

- L'autogestion par laquelle les administrateurs assument les tâches qui seraient confiées à un gestionnaire.
- La gérance à la carte qui consiste à avoir recours à des professionnels (comptables) pour certaines tâches, tandis que les autres tâches sont assumées par les administrateurs.
- La gérance en régie interne lorsque le gérant ou le gestionnaire est un employé du syndicat.
- La gérance à contrat lorsque le syndicat retient les services d'une firme de gestion immobilière ou d'une personne qui agit en tant que travailleur autonome spécialisé en gestion immobilière.

L'autogestion : le modèle le plus fréquent

Sans avoir de données spécifiques sur l'état de la situation, nous estimons que l'autogestion est le modèle le plus fréquent pour l'administration quotidienne d'un syndicat. Quelques facteurs expliquent cette situation : la taille du syndicat, la disponibilité de bénévoles ainsi que les ressources financières.

La taille du syndicat

La conversion de logements multiplexes en copropriété et la construction de nombreux projets de copropriété de petite taille (2 à 20 unités) n'ont pas exigé que le promoteur engage un gestionnaire pour temporairement gérer le syndicat, soit avant la perte de contrôle et le

LA MAINTENANCE
VUE PAR MARGUERITE-BOURGEOYS

ENTRETIEN GÉNÉRAL D'IMMEUBLES
DIPLÔME D'ÉTUDES PROFESSIONNELLES

SERVICE D'AIDE AU PLACEMENT **STAGES EN ENTREPRISES**

PLUSIEURS FORMATIONS DURANT L'ANNÉE 2006-2007

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

BUREAU DES ADMISSIONS
1100, 5^E AVENUE
VERDUN

Centres commerciaux
Condominiums
Logements multiples
Offices municipaux
Réseau hospitalier

CHOISISSEZ VOTRE PROFIL

transfert de la copropriété aux copropriétaires. Les copropriétaires se sont retrouvés avec un budget qui n'incluait pas de frais de gestion et ils ne se sont probablement pas posé la question du modèle de gestion à adopter. L'autogestion s'est imposée d'elle-même. Il faut noter que quelques promoteurs qui ont développé de grands ensembles de petits syndicats (par exemple une trentaine de syndicats de 6 à 8 unités) ont tout de même engagé une firme professionnelle de gestion immobilière pour leur administration quotidienne.

Dans le cas des syndicats de taille moyenne (20 à 80 unités), la très grande popularité de la copropriété durant les huit dernières années a eu pour conséquence que le promoteur vendait plus que la majorité des unités sur plan. Avec le résultat qu'il conservait son contrôle sur le syndicat pour une période suffisamment courte qu'il ne voyait pas la nécessité de recourir à une firme professionnelle de gestion immobilière, d'autant plus, que ce poste de dépense étant absent du budget, les frais de copropriété pouvaient être maintenus à un niveau attrayant pour les futurs acheteurs.

Quant au développement des syndicats de grande taille (80 unités et plus), le taux d'autogestion est variable, celui-ci étant presque absent dans les copropriétés haut de gamme où les services offerts aux copropriétaires sont plus nombreux.

La disponibilité de bénévoles

Lors de la prise en charge de l'administration de la copropriété, il se trouve habituellement des bénévoles qui acceptent d'être élus administrateurs, sans nécessairement réaliser l'étendue de la tâche. Dans les grandes copropriétés, des personnes à la retraite ne sont que trop heureuses de trouver des activités pour meubler leur temps libre. Il en est tout autrement lorsque les copropriétaires sont des personnes qui sont encore à plein temps sur le marché du travail. Tôt ou tard, ces administrateurs ne remplissent qu'un seul mandat ou bien ils crient à l'aide après avoir complété plusieurs mandats consécutifs. Il ne faut donc pas se faire d'illusion quand on accepte un poste d'administrateur dans une copropriété autogérée, il faudra y consacrer beaucoup de temps et d'énergie.

Les ressources financières du syndicat

Il est indéniable que l'engagement d'une firme de gestion professionnelle a un impact direct sur les charges communes des copropriétaires. Pour cette raison, les administrateurs retardent le plus longtemps possible cette décision, car les copropriétaires font sentir sur eux la pression pour maintenir les charges communes les plus basses possibles.

Les pièges de l'autogestion

Le principal avantage que les copropriétaires voient à l'autogestion est le maintien des charges communes à un niveau qu'ils trouvent acceptables. Mais cet avantage à court terme, peut se transformer en cauchemar à long terme sur le plan financier, si les administrateurs élus ne possèdent pas toutes les compétences pour remplir ce rôle et ne consultent pas les professionnels qui pourraient les éclairer dans leurs décisions. Des travaux de conservation de l'immeuble peuvent être retardés indûment, entraînant des travaux correctifs supplémentaires pour des dommages qui n'étaient pas visibles, les garanties sur l'immeuble ou les droits de réclamation pour vices cachés peuvent être perdus, si les délais de prescription sont ignorés, etc.

De nombreux membres du conseil se sont retrouvés au milieu de conflits générés par la difficulté à faire respecter les règlements de la déclaration de copropriété. Dans ces situations, il semble qu'il soit plus facile de se faire des ennemis que des amis quand on est admi-

nistrateur. Par contre, des administrateurs se sont retrouvés en eaux troubles pour avoir fait preuve de favoritisme dans leurs décisions ou dans les privilèges accordés aux uns, mais pas aux autres.

Quand les mêmes personnes sont élues administrateurs pendant de nombreux mandats consécutifs par manque de bénévoles, ou pour tout autre raison, ces administrateurs doivent éviter de tomber dans le piège autocratique et croire que « le syndicat, c'est nous ». Un administrateur ne doit jamais oublier qu'il est mandataire de la personne morale qu'est le syndicat et qu'il « doit, dans l'exécution de son mandat, agir avec prudence et diligence. Il doit également agir avec honnêteté et loyauté dans le meilleur intérêt du mandant ... »⁶.

Sur le plan administratif, les administrateurs qui agissent aussi en tant que gestionnaires sont vite débordés par l'ampleur des tâches quotidiennes qui doivent être exécutées et les dossiers du syndicat peuvent en souffrir. Les registres sont incomplets et les copropriétaires en titre incorrectement identifiés; par exemple, on assume que la personne qui paye les charges communes est copropriétaire, alors que c'est un parent dont le nom est enregistré sur le titre de propriété. La correspondance pour le suivi des charges communes en retard laisse à désirer, certains procès-verbaux manquent au registre, ou les autorisations accordées pour les modifications aux parties privées demeurent verbales.

Les propos qui précèdent pourraient laisser croire que les affaires ne tournent pas rondement dans l'application du modèle de l'autogestion. Pourtant, il existe plusieurs syndicats qui ont réussi à mettre en place des processus administratifs rigoureux et des relations harmonieuses entre les administrateurs et les copropriétaires pour assurer une saine gestion de la copropriété. Grâce à la vigilance des copropriétaires et leur implication assidue à l'assemblée générale des copropriétaires, grâce à la participation des administrateurs à des sessions de formation, il est possible de relever le défi de l'autogestion.

La gérance à contrat : une option de plus en plus attrayante

Force est de constater qu'un nombre grandissant d'administrateurs cherche à confier à une firme professionnelle de gestion immobilière l'administration quotidienne de leur syndicat. On a épuisé la banque de bénévoles qui sont disponibles pour consacrer un nombre incalculable d'heures de travail, les administrateurs bénévoles eux-mêmes sont épuisés, une crise ou un conflit qui éclate dépasse les compétences et les capacités de règlement des administrateurs, la conciliation travail-administrateur devient impossible à gérer pour qui a déjà un emploi à temps plein, sans souffrir d'épuisement professionnel. Pour ceux qui ont de la difficulté à réussir l'autogestion et ceux qui sont intéressés par la gérance à contrat, un prochain article, abordera les différents aspects de ce modèle.

1 Article 1104 du C.c.Q.

2 Trudel, M., Benoît, A.M., Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divisé au Québec, 2005, p.24

3 Article 335 du C.c.Q.

4 Trudel, M., Benoît, A.M., Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divisé au Québec, 2005, p.150-151

5 La dimension des tailles est établie arbitrairement

6 Article 2138 du C.c.Q.

EN BREF

Le Condo, tout ce qu'il faut savoir!

Un nouveau livre vient de paraître: Le Condo, tout ce qu'il faut savoir. Il s'agit d'un livre de vulgarisation sur la copropriété divisée écrit par des auteurs réputés et expérimentés en copropriété.

Monsieur André Benoît, conseiller en gestion s'est associé à Me Yves Joli-Cœur du cabinet DE GRANDPRÉ, JOLI-COEUR et Me Yves Papineau du cabinet PAPINEAU & ASSOCIÉS, avocats pour offrir au public un outil de base leur permettant de connaître et comprendre la copropriété. Les principales règles de fonctionnement y sont présentées de façon simplifiée et les notions nécessaires y sont expliquées.

Monsieur Benoît est l'auteur avec Me Marie Trudel du « Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divisée » et les avocats Me Yves Joli-Cœur et Me Yves Papineau sont, entre autres, les auteurs du « Code de la copropriété divisée ».

Un livre qui sera très utile aux copropriétaires, aux gestionnaires, aux administrateurs ainsi qu'aux futurs acheteurs. Vous y trouverez des explications sur le fonctionnement d'un syndicat de copropriété, le rôle de chacun, les droits des uns et des autres ainsi que des réponses aux questions les plus souvent posées en plus de conseils à l'acheteur.

Vous pouvez vous le procurer à votre point de vente préféré ou chez l'éditeur:

Wilson & Lafleur Ltée
40, rue Notre-Dame est
Montréal, (Québec), H2Y 1B9
Téléphone: (514) 875-6326
1-800-363-2337 (sans frais)
Télécopieur: (514) 875-8356
Internet: www.wilsonlafleur.com
14,95 \$ plus TPS et frais d'expédition

Saviez-vous que?

Saviez-vous qu'il existe en France un « Salon de la copropriété et de la gestion des biens » qui se tient annuellement depuis bientôt onze ans?

Les lois françaises sont différentes, mais elles ont inspiré le droit Québécois. Des lois qui ne sont pas identiques, mais des problèmes communs. Des charges communes impayées, l'entretien de l'immeuble, le fonds de prévoyance, les relations entre copropriétaires et

avec le syndicat, etc. Comme quoi la loi est différente, mais la nature humaine ne diffère pas beaucoup d'un pays à l'autre.

La France, c'est près de 7.6 millions de logements en copropriété, soit près du quart des logements français, et des syndicats gigantesques, dont un ayant près de 6000 copropriétaires! Imaginez les assemblées générales annuelles. Une expérience plus grande, des lois plus anciennes dont nos experts membres du RGCQ savent tirer profit par leur participation et affiliation.

Pour ceux qui ont la chance d'être à Paris les 16, 17 et 18 novembre 2006 ou consultez le www.saloncopropriété.com.

Un visa de trois jours pour le Salon de la copropriété 2006

Pour les membres en règle du RGCQ, des billets d'entrée gratuits, pour les autres, une tarification pour les adultes, les étudiants, les plus de 60 ans ainsi qu'un visa valide pour les trois jours de l'événement.

Plusieurs visiteurs ont demandé un tel visa pour les trois jours car ils désiraient assister aux nombreuses conférences ayant lieu à l'agora Condo Légal et à l'agora CondoLiaison tout en voulant profiter des consultations gratuites auprès des professionnels et des exposants. Le visa sera disponible pour la modique somme de 20,00 \$ pour les trois jours.

Visitez le site du salon (www.salondelacopropriété.ca) pour consulter l'horaire des conférences aux deux agoras et pour obtenir la liste des exposants.

Prochaine clinique et conférences-débats du RGCQ

La prochaine clinique et conférence-débat du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) aura lieu le samedi 21 avril 2007 à l'Hôtel des Gouverneurs de la Place Dupuis au centre-ville de Montréal.

Comme ce rendez-vous printanier est très couru, nous vous suggérons de réserver dès maintenant votre place auprès de Madame Diane Ménard en composant le (450) 689-2322 car nous avons dû refuser des inscriptions en 2006.

Plus d'informations vous seront transmises dans l'édition Printemps 2007 du bulletin CondoLiaison et elles seront également disponibles sur le site Internet www.condoliaison.org.

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

*La qualité
à tous les
niveaux.*

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

BÂTIMENT • ENVIRONNEMENT • GÉOSCIENCES • INFRASTRUCTURE • ESSAI ANALYTIQUE

Le Fonds de prévoyance, c'est combien?

Pour plusieurs, c'est 5 %. Pour d'autres, c'est le moins possible... Le montant prévu à la loi c'est « le montant estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes ». La loi spécifie qu'il doit obligatoirement être d'au moins 5 p. 100, de là la référence au 5 %.

L'approche idéale est que le syndicat cotise les copropriétaires afin de prévoir un montant suffisant afin d'entretenir l'immeuble dans le but d'en assurer sa pérennité.

À titre d'exemple, si d'ici dix ans les réparations majeures et le coût de remplacement des parties communes nécessitent une somme estimée à 200 000 \$, cet argent doit se retrouver au fonds de prévoyance d'ici dix ans.

En agissant ainsi, vous éviterez des cotisations spéciales d'urgence et exorbitantes qui rendent la vie malheureuse à certains copropriétaires et l'obligation de vendre leur unité à d'autre. Il faut comprendre que c'est la loi et que, comme toute loi, elle doit être respectée.

MEMBRES CORPORATIFS

Arboristerie :

- Arbo Conseil
Monsieur Claude Carpentier 450-430-1495

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 | 877-807-3756
- Hubb Assurances International
Madame Guylaine Isabelle 514-850-4375
- Le Groupe Lyras
Madame Annie St-Georges | 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

Conciergerie :

- Distinction Plus
Monsieur Jean-Pierre Takacs 514-351-7744

Comptables :

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

Économie d'énergie :

- Zérodraft
Monsieur Jacques Écuyer 514-993-3333

Éditeur :

- Wilson Lafleur
Monsieur Claude Wilson 514-875-6326

Entretien et nettoyage de tapis :

- Guilbault Chemdry
Monsieur Éric Guilbault 514-284-6005

Évaluateurs :

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

Fournisseurs de services spécialisés :

- Brolin
Madame Linda Brousseau 514-770-3933

Gestion Immobilière :

- Gestion Jacques Millaire Inc.
Monsieur Jacques Millaire 514-961-9032
- 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 H₂O Inc.
Monsieur Aldei Gagnon 450-669-4430

Professionnels en bâtiment

- ALLB Inc.
Monsieur Thierry Ségard 514-821-2555
- Consultek
Monsieur Fernand Lemay 450-661-8844
- Le Groupe IRC Inc.
Monsieur Richard Lapointe 514-693-9112
- Les Consultants L.B.C.D.
Monsieur Alain Coude 514-339-1500

Solutions logicielles :

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

Tapis :

- Guilbault ChemDry
Monsieur Éric Guilbault 514-284-6005

Téléphonie et câble distribution

- Vidéotron | 88-VIDÉOTRON

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



Guilbault Chem-Dry
Nettoyage de tapis

Plus sec, Plus propre, en Santé

3080 Saguenay,
Laval, Québec,
H7E 1H5

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

Propriétaire - Exploitant - Indépendant



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 www.ircgroup.com

MONTREAL • OTTAWA • MISSISSAUGA • LONDON • VANCOUVER

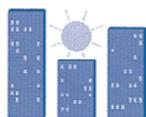
DMC H₂O Inc.
Distribution mondiale de
CRYSTALLINE H₂O^{MC}
pour la meilleure eau de piscine



Aldei Gagnon, M.Sc.
Président

1077 Autoroute 440 Ouest
Laval (Québec)
H7L 3W3

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



**PROPRI
GESTION INC**

Courtier immobilier agréé

David Ménassé, M.Sc.
Directeur, Gestion des copropriétés
E-mail: 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



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 SCÉLLANT
- ENTREPRENEUR GÉNÉRAL



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
maçonnerie@entr-denpro.com