



UNE INVITATION À NE PAS MANQUER! **Deuxième clinique et conférences-débats du RGCQ :** **le 1^{er} novembre 2003**



Par Raymond Ouimet, président du RGCQ

Suite au vif succès obtenu lors de la première édition en avril dernier et à la demande générale des participants, le RGCQ est heureux de vous convier à la deuxième clinique et conférences-débats qui aura lieu samedi le 1^{er} novembre 2003 à l'Hôtel des Gouverneurs Place Dupuis à Montréal.

Dédiée à la gestion et à l'entretien des immeubles en copropriété, cette 2^e édition de la Clinique et conférences-débats sur la copropriété s'adresse autant aux administrateurs et gestionnaires de copropriétés qu'aux milliers de copropriétaires dont le patrimoine immobilier est évalué à plusieurs centaines de millions de dollars.

Ce 2^e rendez-vous bi-annuel réunira les principaux intervenants de la copropriété et ce, dans un cadre de dépassement du savoir. Pour obtenir plus d'informations, nous vous invitons à consulter notre site Internet **condoliation.org** ou à contacter Madame Diane Ménard, directrice des services aux membres, en composant le (450) 689-2322 pour réserver votre place.

C'est donc un rendez-vous le 1^{er} novembre prochain!

Sommaire

1

Une invitation à ne pas manquer!
Deuxième clinique
et conférences-débats
du RGCQ :
le 1^{er} novembre 2003

3

Une assurance pour votre
copropriété bien pensée

4

LA BATISSE
Le bâtiment et la détérioration
de son enveloppe

5

L'acoustique fait du bruit
en copropriété divise
Existe-t-il des normes précises,
faciles d'application,
en matière de bruit d'impact ?

6

Tableau des membres corporatifs

Questions d'ordre légal?
Consultez **condolegal.com**

Questions au niveau de la gestion?
Consultez **condoliation.org**

MOT DE L'ÉDITEUR

Encore une fois, cette édition Automne 2003 de CondoLiaison vous propose plusieurs sujets d'actualité relativement à la copropriété. Depuis les événements du 11 septembre 2001, vous avez sans doute pu constater des changements importants dans le domaine des assurances. Le RGCQ est donc fier d'être associé avec le Groupe Cyr Assurances pour le lancement d'un programme d'assurances inédit dans le domaine de la copropriété divise et vous invite à prendre connaissance des avantages du nouveau programme **COPROTEC** en page 3.

D'autre part, l'architecte Georges Fallah vous entretient du bâtiment et de la détérioration de son enveloppe alors que Me Pierre G. Champagne vous renseigne sur l'acoustique et de ses impacts sur la vie en copropriété.

De son côté, notre campagne de recrutement bat son plein actuellement et connaît un grand succès. Nous profitons donc de l'occasion pour saluer nos nouveaux membres et les invitons à nous contacter pour leurs diverses interrogations concernant la gestion de leur syndicat de copropriété.

Bon automne à vous tous et n'oubliez pas de vous inscrire rapidement auprès de Madame Diane Ménard pour l'événement du 1^{er} novembre prochain en composant le (450) 689-2322.

Au plaisir de vous rencontrer samedi le 1^{er} novembre!

Sylvain D. Clermont B.A.A., Adm.A.
Directeur général

La mission et le rôle du RGCQ

Le RGCQ a pour mission la défense des intérêts de ses membres, en cohésion avec ceux des syndicats de copropriété.

À cette fin, le RGCQ a établi un code de déontologie visant à assurer l'absence de conflits d'intérêts entre ses membres et ceux des syndicats de copropriété. Ces dispositions rigoureuses ont pour but de garantir le professionnalisme de ses membres. Les services offerts par le RGCQ

Spécialistes de la gestion immobilière de copropriété divise, les membres du Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec (RGCQ) ont pour objectif d'assurer une gestion professionnelle du patrimoine de centaines de milliers de copropriétaires du Québec. Ces membres sont choisis et recrutés parmi les gestionnaires professionnels, les administrateurs de syndicats, et les intervenants intéressés au domaine de la gestion de copropriétés.

Conseil d'administration :
M. Raymond Ouimet, président
M. Jean Caron, vice-président
M. Pierre César, vice-président
M. Sylvain D. Clermont, directeur général
M^{re} Yves Joli-Coeur, secrétaire et conseiller juridique

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

Direction éditoriale :
Sylvain D. Clermont
Impression : Groupe Quadriscan

Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec
Téléphone : (514) 916-RGCQ (7427)
Télécopieur : (514) 499-0469
admin@condoliaison.org

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

LES SERVICES OFFERTS PAR LE RGCQ

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

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

Conditions d'adhésion

Être employé à temps plein ou à temps partiel comme gestionnaire d'une copropriété. De plus, tout syndicat de copropriété est éligible, par l'intermédiaire du gestionnaire, du gérant, ou de l'administrateur (ou des administrateurs) qu'il désigne.

Tout membre doit acquitter une cotisation annuelle.

Les corporations et associations de services sont également éligibles.

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 : Gestionnaires et Syndicats, 135\$ plus taxes; chaque personne additionnelle désignée comme représentant d'un syndicat, 100\$ plus taxes; membres corporatifs, 500\$ plus taxes

Prière d'adresser votre demande accompagnée d'un chèque au :

Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec

2000, avenue McGill College, bureau 1600, Montréal (Québec) H3A 3H3

Télé. : (514) 916-RGCQ (7427) • Téléc. : (514) 499-0469 • admin@condoliaison.org



**ENTREPRISES
J. VEILLEUX & FILS
INC.**

FERBLANTIER • COUVREUR

LICENCE
ENTREPRENEUR GÉNÉRAL
SPÉCIALISÉ EN TOITURE

Représentation des
Maîtres Couvresseurs
du Québec

INDUSTRIEL
COMMERCIAL
INSTITUTIONNEL

ISO
9002

- GRAVIER
- ÉLASTOMÈRE
- COUVERTURE ARTISANALE

R.B.Q.
1360-1547-00

Tél. : (514) 324-9680
Fax : (514) 324-2275

10534, Lamoureux, Montréal-Nord (Québec) H1G 5L3

www.jveilleux.com

Donnez à vos baigneurs l'eau qu'ils méritent

- eau douce, claire, sans odeur de chlore
- qui n'endommage pas les maillots
- économies substantielles de chlore
- entretien de la piscine plus facile

Crystalline H₂O

Appelez-nous pour un rendez-vous

tél. : (450) 669-4430, sans frais : 1 (888) 478-4430

Une assurance bien pensée pour votre copropriété

par Sylvain D. Clermont

Saviez-vous que 60 % des réclamations d'assurances dans les immeubles en copropriété sont occasionnées par un dégât d'eau ou un incendie ? Si un tel événement survenait dans votre immeuble, le syndicat serait alors tenu de payer la franchise qui s'applique à l'immeuble. De plus, chaque copropriétaire victime de ce sinistre devra lui aussi s'adresser à son assureur pour régler le sinistre et payer sa franchise.

Pourquoi toutes ces réclamations ? Parce que la police d'assurances du syndicat couvre, à la valeur à neuf, la totalité de l'immeuble, soit les parties communes et les parties privatives, n'incluant cependant pas l'indemnisation pour les améliorations qui auraient pu être apportées par un copropriétaire à sa partie privative, ce dernier devant dès lors se tourner vers son assureur pour obtenir dédommagement. En raison du nombre d'intervenants impliqués dans la réclamation, le règlement final peut tarder ou occasionner des litiges entre les assureurs impliqués qui pourraient être tentés de définir l'état original de la partie privative à leur avantage.

Pour éviter ces soucis et simplifier le processus d'indemnisation, Louis Cyr, vice-président du Groupe Cyr et animateur de l'émission radiophonique « Le monde de l'assurance » diffusée tous les dimanches matins à 8 heures sur les ondes de CKAC, a bien compris cette problématique en mettant sur le marché un tout nouveau produit d'assurances pour les copropriétés : **COPROTEC**.

Avec **CoProtec**, vous détenez un contrat, souscrit auprès d'un seul assureur (AXA) couvrant le risque en totalité. Ainsi, en cas de sinistre, peu importe le nombre de copropriétaires touchés, un seul expert en sinistre s'occupera du dossier, éliminant ainsi toute poursuite en recouvrement.

CoProtec est un programme d'assurances spécialement conçu pour la copropriété et en adhérant à ce programme, vous aurez automatiquement accès à une foule d'avantages tels que de :

- bénéficier de la protection la plus complète en matière d'assurance bâtiment puisque **CoProtec** inclut entre autres la garantie « valeur à neuf » pour le bâtiment et son contenu, couvre la responsabilité civile et celle des administrateurs, de même que le bri de machine, etc.;
- assurer chaque copropriétaire par l'entremise du même programme, et ce, à un taux très avantageux (sans aucune obligation);
- personnaliser les couvertures individuelles selon les besoins de chacun (chalet, bateau, auto, etc.);

- protéger les informations confidentielles et personnelles en traitant chaque copropriétaire de façon individuelle en offrant une facturation individualisée;
- éliminer la franchise pour les copropriétaires victimes d'un sinistre (non responsables) lorsque le syndicat de la copropriété a déjà réglé la sienne (maximum de 500 \$ par copropriétaire);
- n'avoir qu'une seule réclamation pour tous les participants au programme (syndicat et copropriétaires) lors d'un sinistre et répartir l'indemnité selon les besoins de chacun (cela pourrait réduire les délais de plusieurs mois et diminuer les conséquences négatives occasionnées par un sinistre) ;
- obtenir des réponses à vos questions d'ordre juridique puisque vous avez accès à un service téléphonique d'assistance juridique gratuit ;
- bâtir une relation d'affaires avec des intervenants formés et habilités à traiter des cas d'assurance de copropriétés.

Le Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec (RGCQ) est donc fier d'être associé au programme d'assurances **COPROTEC**, le seul programme d'assurances conçu spécialement pour la copropriété divisée au Québec. De plus, le Groupe Cyr est composé d'une équipe spécialisée et professionnelle à votre service, un des plus importants cabinets d'assurances au Québec.

Pour plus d'informations ou pour obtenir une présentation adaptée à votre copropriété, veuillez communiquer avec M. Alain Marinier, directeur du développement au Groupe Cyr, en composant le 1-877-730-0730. ■



**Ne changez pas vos fenêtres,
nous les reconditionnons!**

FENÊTRES / PORTES-PATIO

(514) 993-3333



**Protégez votre immeuble
contre les moisissures !**



(514) 993-3333



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

Le bâtiment et la détérioration de son enveloppe

Par Georges Fallah, architecte

Lorsqu'on parle de l'enveloppe d'un bâtiment, on parle de toutes les composantes architecturales qui sont visibles de l'extérieur du bâtiment, mais qui ont cependant un impact sur la qualité de vie à l'intérieur de cette enveloppe. On parle donc des murs de fondation, des portes et fenêtres, des recouvrements des murs et de la toiture. Ajoutons à ces éléments les stationnements intérieurs qui sont directement reliés à l'extérieur et dont la température a une incidence particulière sur son usure.

Notons d'abord que les principaux facteurs qui influent sur la détérioration d'un bâtiment sont la température, les pluies acides et, naturellement, le facteur temps. À cela, ajoutons le fait que bien des gens négligent l'entretien de leur bâtiment en attendant que les problèmes ne surviennent plutôt que de faire de la prévention.

Murs de fondation

Les fissures au niveau des murs de fondation proviennent le plus souvent d'un drainage inadéquat du sol au pourtour du bâtiment. Notons également qu'un drainage pluvial de la toiture se jetant à proximité des murs de fondation provoque une humidité constante qui causera un effritement et une détérioration accélérée des murs de fondation. Il y a aussi le fait qu'un drainage insuffisant peut provoquer une érosion du sol qui, peu à peu, entraînera la formation de fissures.

Comme les murs de fondation sont le socle sur lequel repose tout le bâtiment, il est donc essentiel de le garder dans toute son intégrité pour éviter l'affaissement des murs de recouvrement et même l'apparition de fissures à l'intérieur des logements.

Prévention :

- Faire une tournée biannuelle des murs de fondation, à l'intérieur et à l'extérieur, et intervenir au moindre signe de détérioration et/ou d'infiltration;
- Assurer un drainage adéquat au pourtour des murs de fondation.

Portes et fenêtres

La principale faiblesse à ce niveau, dépend principalement de la qualité même de ces deux éléments, mais aussi de l'intégrité des joints de calfeutrage qui assurent leur étanchéité.

Des joints efficaces sont souples et bien appliqués. Lorsque les joints se fendillent à cause de leur sécheresse, ils deviennent une voie d'entrée pour l'eau et l'air. Les dégâts que cela provoquera à court terme seront une détérioration accélérée des portes et fenêtres, avec augmentation significative de la facture d'électricité. Mais encore,

l'eau qui pénétrera à l'intérieur des murs provoquera l'effritement de toute la maçonnerie, et à l'extrême, sous l'action du gel/dégel, il y aura éclatement de ces éléments de maçonnerie qui ne supportent pas l'expansion due au gel.

Prévention :

- Faire une vérification annuelle pour voir l'état des joints de calfeutrage et les remplacer au besoin;
- En tenant compte de leur vie utile, prévoir le remplacement des fenêtres, car ces travaux occasionnent un investissement important dont il vaut mieux prévoir le terme.

Toitures

Les toitures sont particulièrement sensibles aux intempéries et dans ce cas, on se souviendra des dégâts provoqués par le verglas en 1998, plus particulièrement sur les toitures plates. Notons également que les joints d'étanchéité y sont très nombreux (pourtour des gaines de ventilation, d'extraction d'air et de climatisation, les cheminées et les événements de toiture). Et l'un des problèmes que l'on rencontre le plus fréquemment est la mal façon des parapets qui permet l'infiltration de l'eau dans les murs de maçonnerie et provoque l'écroulement d'une partie du haut des murs.

Prévention :

- Faire une tournée biannuelle de(s) toiture(s) afin de détecter toute anomalie de surface;
- S'assurer que les drains de toiture sont propres et jouent leur rôle adéquatement;
- Le **test thermographique** est un outil fort utile pour voir s'il y a de l'infiltration au niveau des membranes de toiture et nous recommandons cet outil lorsque la toiture arrive au terme de sa vie utile et que l'on veut s'assurer de l'étanchéité de la membrane.

Planchers des stationnements intérieurs

C'est à l'entrée de ces stationnements que l'on remarque le plus de détérioration particulièrement l'hiver à cause du calcium qui est amené par les voitures. On note également que les bases de béton des piliers de soutien à proximité de l'entrée sont particulièrement affectées par l'effritement par les sels.

Prévention :

- En hiver, prévoir le nettoyage (bihebdomadaire) du plancher du stationnement de façon à retirer les sels corrosifs qui endommagent rapidement la surface de béton du plancher. Quant aux piliers les plus exposés, nous vous recommandons de porter une attention très particulière à leur nettoyage pour qu'il conserve leur intégrité.

La vie en copropriété comporte d'immenses avantages que vous connaissez sans doute, car vous avez choisi ce type de résidence. Cependant, nous avons pris connaissance que certains administrateurs n'établissent pas nécessairement un **Fonds de prévoyance** leur permettant de planifier les plus gros travaux, et le remplacement des fenêtres est l'un de ceux-là. Toutefois, certains montants significatifs devront être inévitablement investis et c'est le seul moyen de préserver, sinon d'augmenter, la valeur de votre investissement.

Pour faciliter la tâche, il existe différents outils. Le **Rapport de l'état de l'immeuble** est le meilleur guide qui puisse aider les administrateurs pour établir les prévisions budgétaires annuelles en planifiant les travaux à réaliser, à court et à moyen terme. ■

LE logiciel spécialisé pour la gestion des syndicats de copropriétés.

Au service des gestionnaires de copropriétés depuis 1992

Condo
Manager

Tél. 819-868-2069
courriel info@condomanager.com
WEB www.condomanager.com

L'ACOUSTIQUE FAIT DU BRUIT EN COPROPRIÉTÉ DIVISE

Existe-t-il des normes précises, faciles d'application, en matière de bruit d'impact?

par M^e Pierre-G. Champagne, De Grandpré Joli-Coeur

C'est souvent quelques mois, voire quelques années plus tard, que le copropriétaire voisin, la plupart du temps celui du palier du dessous, se plaindra du bruit causé par le nouveau revêtement. D'où l'importance pour le Syndicat d'agir et surtout de bien informer les copropriétaires des mesures préalables requises soit par la déclaration, le règlement d'immeuble, ou les principes généraux du *Code civil du Québec*, avant toute nouvelle installation. Quelles sont donc les normes applicables en matière d'installation de planchers de surface dure, si chers à nos nouveaux copropriétaires.

La déclaration de copropriété est la bible des copropriétaires. Au-delà de celle-ci cependant, le *Code civil du Québec* prévoit déjà des dispositions d'ordre général qui s'appliquent en tout temps et qui forment un cadre général d'application en matière de voisinage. L'article 976 mentionne que «*les voisins doivent accepter les incon vénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux.*»

Il est donc important de comprendre qu'au-delà de la déclaration de copropriété, des dispositions d'ordre général s'appliquent à tous les copropriétaires et à tous les domaines de l'activité humaine. Il est possible qu'un copropriétaire ayant respecté toutes les normes légales applicables, dans un cas particulier, soit quand même la source d'un trouble de voisinage par rapport à son voisin. Même si un copropriétaire respecte à tous égards la déclaration de copropriété et la loi, il doit quand même comprendre que les efforts doivent être faits pour éviter de troubler la quiétude de ses voisins.

De façon générale, rares sont les déclarations de copropriété qui ne contiennent aucune norme applicable, directement ou indirectement, en matière de revêtement de plancher. Beaucoup de déclarations de copropriété comportent des clauses à l'effet qu'aucune construction, amélioration ou installation d'équipement dans une partie privative quelconque ne peut être faite, si elle a pour effet de causer un trouble de voisinage ou de troubler la quiétude des autres copropriétaires, d'autres obligent l'obtention d'une permission quelconque. Il s'agit là d'une clause générale de nuisance que les administrateurs et gestionnaires peuvent utiliser.

De plus en plus de déclarations contiennent des dispositions spécifiques, même si elles ne sont pas toujours claires, que tout copropriétaire et administrateur devraient consulter. Si une discrétion est laissée au conseil d'administration, gare aux permissions trop souvent données aux « amis du conseil ». En effet, l'administrateur prudent devrait comprendre que l'octroi d'une permission à un ami peut coûter cher plus tard, car étant donné que les décisions doivent être appliquées de façon uniforme, une permission accordée à la légère pourrait créer un précédent, dont tous les autres copropriétaires pourraient se servir pour faire la même chose plus tard.

Si aucune norme n'est prévue et que le syndicat désire en formuler une, il est possible, par voie de règlement, de modifier la déclaration de copropriété pour prévoir l'application de normes spécifiques pour l'installation de revêtements de plancher, ou toute autre forme de rénovation ou de construction à l'intérieur d'une partie privative. En autant qu'il s'agisse d'une modification à un règlement de l'immeuble, la majorité simple sera habituellement suffisante pour son adoption.

Il est important cependant de garder à l'esprit le fait qu'un règlement ne devrait pas, à moins qu'il soit adopté par les copropriétaires eux-mêmes avec les majorités supérieures requises, modifier l'acte constitutif. Certaines dispositions de la déclaration de copropriété participant de la destination de l'immeuble, un règlement qui, à titre d'exemple, interdirait complètement les revêtements de bois dur, pourrait être considéré comme modifiant la destination de l'immeuble. Le contraire est tout aussi vrai, à l'égard des dispositions qui permettraient l'installation de revêtements de bois dur, plus particulièrement dans les copropriétés où la quiétude des copropriétaires est un élément important, voire crucial lors de l'achat. En matière d'acoustique, notre recommandation est toujours de référer de telles décisions à l'assemblée des copropriétaires, afin d'éviter toute contestation judiciaire, et pour s'assurer que les copropriétaires comprennent bien toutes les conséquences de permettre, interdire, ou réglementer l'installation de surfaces dures.

La norme habituellement utilisée, développée, élaborée et prescrite par l'ASTM (American Society for Testing and Materials), connue comme étant l'indice d'isolement aux bruits de chocs (IIC : Impact Insulation Class), sert de façon plus précise à calculer le niveau sonore produit par les impacts bien souvent causés par les bruits de chocs qui proviennent d'un ensemble plancher-plafond. En d'autres termes, l'indice IIC sert à calculer l'intensité du bruit d'impact. La norme qui en est le corollaire, connue et identifiée sous le sigle FIIC (Field Impact Insulation Class) sert à établir l'intensité du bruit d'impact, dans la réalité, c'est-à-dire non pas en laboratoire (IIC) mais sur les lieux, en tenant compte des conditions ambiantes. Cette norme, utilisée par les ingénieurs en acoustique, tend à s'imposer.

Ces normes, de source américaine, sont suivies au Canada, soit sous la forme de recommandations au *Code National du Bâtiment*, ou sous la forme de normes minimales prescrites par la Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement (SCHL). La SCHL recommande, à titre d'exemple, une norme minimale IIC de 55. Cette recommandation minimale de la SCHL, insérée parfois dans certaines déclarations de copropriété, a déjà été appliquée par des cours de justice du Québec, et elle est reconnue comme une norme minimale fiable.

Nous pouvons donc dire que bien que la recommandation minimale de la Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement n'a pas nécessairement force légale ou statutaire, elle s'impose graduellement auprès de tous les constructeurs, et il s'agit donc d'une norme généralement reconnue en pareille matière.

(Suite à la page 6)

A à Aluminium
Membre du groupe FENESTRA

**Rampes - Balcons
d'aluminium**

Styles uniques / couleurs illimitées

(514) 993-3333

Finalement, une municipalité peut décider d'adopter des normes supérieures à celles prévues au CNB, et il serait bon de consulter cette réglementation avant d'en adopter une au sein de la copropriété ou de permettre des installations de surface dure.

Les recours du copropriétaire

Les recours du copropriétaire en cas de trouble de voisinage sont nombreux. Il peut d'une part instituer un recours judiciaire contre le copropriétaire voisin, fondé sur l'article 976 C.c.Q. Le copropriétaire peut également fonder son recours sur la déclaration de copropriété, si le copropriétaire voisin ne la respecte pas. Il s'agit alors d'un recours purement contractuel. Il peut demander l'émission d'une injonction et des dommages-intérêts, le cas échéant.

L'article 7 du code civil prévoit qu'aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi. À la limite, le copropriétaire conserve, dans tous les cas, un recours contre son vendeur et l'entrepreneur, pour vice caché ou fausses représentations.

Finalement, le copropriétaire a également un droit de recours contre le Syndicat, si ce dernier fait défaut de voir au respect de la déclaration de copropriété. Nous étudierons cette problématique immédiatement.

Les recours du Syndicat

L'article 1039 C.c.Q. prévoit que le Syndicat, ayant une personnalité juridique distincte de celle de ses membres ou propriétaires, a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.

Il est du devoir du Syndicat de faire respecter la déclaration de copropriété. Il a donc un recours direct qui peut être exercé contre un copropriétaire qui serait la source d'une nuisance soit vis-à-vis un autre copropriétaire ou l'ensemble ou la collectivité des copropriétaires.

Injonction

Afin de faire respecter la déclaration de copropriété, le Syndicat et/ou l'un des copropriétaires peut demander au Tribunal l'émission d'une ordonnance d'injonction, ordonnant au copropriétaire récalcitrant de se conformer à la déclaration.

Si le copropriétaire transgresse l'injonction ou refuse d'y obéir, le Tribunal peut, outre les autres peines qu'il peut imposer, ordonner la vente de la fraction conformément aux dispositions du *Code de procédure civile* relatives à la vente du bien d'autrui. C'est là le texte du deuxième alinéa de l'article 1080 C.c.Q.

La vie en copropriété n'est pas nécessairement une vie d'hôtel. Comme le mentionnait le juge Greenberg dans l'affaire *Krebs c. Paquin*, dans la réalité, la vie en copropriété est souvent assimilée à la vie de couvent. Alors que l'acheteur d'une unité de copropriété croyait s'être débarrassé des petits problèmes liés à la propriété, tel l'entretien extérieur, les réparations à la toiture, etc., il se rend compte dès son arrivée dans une copropriété que ses voisins sont plus rapprochés qu'il ne l'avait cru.

Le rôle du Syndicat et des administrateurs est crucial, à toutes les étapes du processus. L'étape la plus importante étant l'installation ou l'ajout d'améliorations par le copropriétaire, à l'intérieur de sa partie privative, il est important que les dispositions de la déclaration de copropriété soient respectées. Dans la plupart des cas, le silence des administrateurs ou l'utilisation des services d'un concierge nonchalant seront souvent la source de problèmes futurs. En effet, le copropriétaire, désireux d'installer un revêtement de parqueterie dans son unité de copropriété, procédera souvent d'abord à obtenir les paramètres de la construction de la part d'un contracteur, utilisera souvent les services d'un designer ou d'un architecte pour les plans, et

une fois son idée toute faite, ira (et cela non pas dans tous les cas) demander l'autorisation soit au conseil soit au concierge.

Les administrateurs doivent demeurer vigilants, et surtout ne pas hésiter à écrire leurs recommandations au copropriétaire récalcitrant. Le silence est trop souvent la source de bien des malentendus.

Voici donc les grandes lignes des normes applicables en matière de bruit d'impact. À l'exception de la règle qui n'est en fait qu'une recommandation de la SCHL, mais qui a l'avantage de constituer une norme objective et facilement vérifiable, les autres normes ont, hélas, le désavantage d'être bien souvent ou trop floues, ou trop exigeantes pour les copropriétaires. Le débat autour de la norme idéale en matière de bruits d'impact en copropriété continuera sans doute à faire couler beaucoup d'encre! ■

MEMBRES CORPORATIFS

Architecte et inspecteur en Bâtiment :

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

Assurances :

- Le Groupe Cyr
Monsieur Louis Cyr 450-472-5332

Avocats :

- De Grandpré Joli-Cœur
Me Yves Joli-Cœur 514-287-9535

Balcons :

- A à Z Aluminium
Monsieur Pierre Montpetit 514-993-3333

Calfeutrage :

- Calfeutrage 4 Saisons
Monsieur Pierre Montpetit 514-993-3333

Évaluateurs :

- B.D.B. Évaluateurs
Monsieur Luc Delorme 514-931-7999

Expert Conseil – Science du bâtiment :

- Consultek
Monsieur Fernand Lemay 450-661-8844

Fenêtre – Entretien et remise à neuf :

- Docteur Fenêtre
Monsieur Pierre Montpetit 514-993-3333

Graffiti :

- Éco-Graffiti Inc.
Monsieur Sébastien Tremblay 514-648-9198

Ingénieurs :

- Ingétec
Monsieur Yves Bourque 514-384-8191
- Le Groupe Conseil S.A.E.
Monsieur Hubert St-Pierre 514-339-1500

Logiciel comptable pour copropriété :

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

Maçonnerie et béton:

- Les Entreprises Den-Pro
Monsieur Denis Provencher 450-625-3038

Planchers de bois franc :

- Multi-Carpet Design
Monsieur Benoît Bouchard 514-344-8877

Produits d'entretien de piscine :

- DHMC H2O Inc.
Monsieur Albert Lamontagne 450-669-4430

▶ PLANCHERS DE BOIS FRANC

Enfin une solution pour les planchers de bois franc pour condominiums!

Depuis plusieurs années, les propriétaires de condominiums étaient aux prises avec deux problèmes majeurs liés à l'installation de planchers de bois franc : l'insonorisation insuffisante et l'humidité provenant du béton.

L'an dernier, les compagnies **Colombia** et **Les sous-tapis Dura Ltée**, soucieuses de répondre aux besoins de leur clientèle, unissaient leurs efforts pour créer un tout nouveau type de plancher de bois franc *engineered* qui, lorsque jumelé avec un sous-tapis **Monosound 750**, solutionnerait efficacement ces problèmes. Distribué par **Carpette Multi-Design** et la boutique **Origine**, la collection de planchers de bois *engineered* **Shadow** vous offre donc des planchers de bois possédant un coefficient FIIC élevé.

Caractéristiques et bénéfices du bois de la collection Shadow :

- Un bois *engineered* à six plis spécialement conçu pour combattre l'humidité du béton et maximiser l'insonorisation du bois (coefficient FIIC élevé). Approuvé par les normes FIIC & ASTM 311.
- Un tout nouveau système de protection du bois nommé «Perma-Finish» composé de 10 couches d'oxydes d'aluminium sans cire, offrant une meilleure protection contre l'usure et les égratignures.
- Une garantie à vie sur la structure & une garantie de 30 ans contre tout défaut de fabrication.
- Des dimensions de 3" X 48" (max.), bois écologique.

Ce bois est offert en 11 couleurs de votre choix avec un fini satiné :	
Chêne Gunstock	Chêne rouge naturel
Cerisier brésilien	Moka, chocolat
Érable naturel	Hêtre naturel
Chêne maïs	Chêne caramel écossais
Merbau Bordeaux	Cognac
Érable cannelle	

Méthode d'installation importante à suivre :

- 1- Le sous-tapis doit être étendu, la partie du caoutchouc en dessous et dans sa pleine longueur.
- 2- Étendre l'adhésif uniformément avec une truelle sur le ciment, coller le sous-tapis sur sol, assurez-vous que le contact est bien fait avec l'adhésif. Ne pas coller le sous-tapis au mur.
- 3- Étendre l'adhésif à bois sur le sous-tapis uniformément, bien coller le bois partout, laissez une distance du mur d'environ 1/4" et insérer une lamelle de **Monosound 750** entre le bois et les murs, pour éliminer toutes résonances murales.
- 4- Laissez l'épaisseur d'une feuille de papier entre le corderon et le plancher de bois, il ne doit y avoir aucun contact.

Pour de plus amples informations, contactez :

Les sous-tapis Dura Ltée est fière de présenter le sous-plancher acoustique **Monosound 750**.

Caractéristiques et bénéfices :

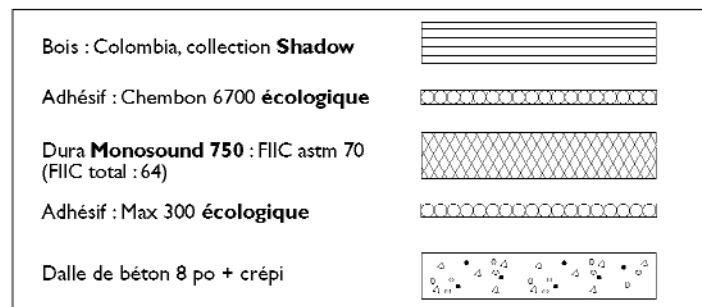
Dissimule les irrégularités mineures. Élimine les bruits d'impact. Peut-être installé en dessous d'un plancher chauffant. Résiste à la moisissure et aux champignons. Rehausse le confort. Ne s'écrase pas. Possède le coefficient FIIC le plus élevé sur le marché.

Spécifications du produit

- Épaisseur 6 mm
- Acoustique 70 FIIC (ASTM E492) *Impact Sound Transmission*
- Densité 22 lbs/cu.ft

Caractéristiques

- Doublure poly (Humidité)
- Valeur R (thermique) 0.58
- Largeur (po) 54
- Inflammabilité CAN/CGSB-4.2#27.6-M91
- 30 vg² par rouleau
- Garantie 30 ans
- Conforme aux normes de L'ongc 20GP-23M, SCHLER, 03120 type I
- Ont une récupération après compression prolongée de 80 % conformément à la norme ASTM D1055
- Passe les essais de feu (méthode 27.6)
- Test d'insonorisation aux bruits d'impact (Octave Acoustique inc. Qc)
- Conditions de mesure : chambre à coucher, le De Vinci, Sainte-Foy



* FIIC est une évaluation du niveau des bruits d'impact d'une pièce à une autre. Une mesure FIIC est un rapport entre transmission (db) et fréquence par bandes aux tiers d'octave (hz).

C A R P E T T E
MULTI DESIGN

8134 A, BOULEVARD DÉCARIE, MONTRÉAL, TÉL. : 514-344-8877 1-877-844-8877
WWW.CARPETTEMULTIDESIGN.COM COURRIEL : CMD@PROXYMA.NET

- > AGENT MANUFACTURIER DE PLANCHERS DE BOIS ENGINEERED (POUR CONDOS)
- > FABRICANT DE CARPETTES (DESIGN SUR MESURE) ET DE MOQUETTES (TAPIS MUR-À-MUR)

NOUS SOMMES FIERS D'ÊTRE ASSOCIÉS À LA boutique **Origine** le retour à la source

G.A.P. Immeubles inc.

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

ÉCO-GRAFFITI inc.

Services offerts :

- ✓ Nettoyage de graffitis
- ✓ Protectors anti-graffiti
- ✓ Pellicules anti-scratch & anti-acide
- ✓ Protection des sols (hydrofuge & oleofuge)
- ✓ Décontamination d'hydrocarbures

Éco-Graffiti Inc.
600 rue Peel, bureau 256
Montréal (QC) H3C 2H1
Tél. (514) 648-9198, Fax : (514) 648-7283

www.eco-graffiti.com

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



DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR
L'ÉQUIPE DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ

M^e Yves Joli-Coeur

M^e Pierre-G. Champagne – M^e Pierre Robitaille – M^e Martin Hovington



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

GIBC

Gestion Immobilière
B.C. Inc.

Sylvie Bernier
Directrice générale

Votre partenaire en gestion immobilière

200, rue Principale, bureau 4, Saint-Sauveur-des-Monts (Québec) J0R 1R0
Tél.: (450) 227-8757 / 227-8458 • Téléc.: (450) 227-9299
Cellulaire: (514) 926-0119 • gibc@bellnet.ca

PETRIE RAYMOND
Société en nom collectif
COMPTABLES AGRÉÉS

Tél.: (514) 342-4740
Télééc.: (514) 737-4049

GILLES VILLENEUVE, CA
ASSOCIÉ
villeneuve@petrietarymond.qc.ca

255, boul. Crémazie Est. Bureau 1000, Montréal (Québec) H2M 1M2
Membre de AGN International

ingetec

FIRME D'INSPECTION
ET DE CONSULTATION

LAVAL
208 Georges-Vanier, H7G 1J3
Tél.: (514) 384-8191 / Télécopieur : (450) 663-3875
E-mail : ingetec@sympatico.ca

MONTRÉAL
3420, boul. St-Joseph est, H1X 1W6
Tél.: (514) 253-4423 / Télécopieur : (514) 252-0071

Science du bâtiment
Étanchéité des toitures
Enveloppe du bâtiment
Fondations - dalle de garage

Marc Villaggi, ingénieur
Directeur de projets



Le Groupe Conseil SAE inc.

Services professionnels

- Audits de bâtiment
- Audits environnementaux
- Expertises et litiges
- Investigations
- Conceptions
- Surveillance des travaux
- Gestion et projets clé en main
- Programmes d'entretien préventif
- Fonds de prévoyance
- Etude d'efficacité énergétique



Une filiale de Trow Consulting Engineers Ltd.



www.solaireau.com

9675 Côte-de-Liesse, Suite 101
Dorval (Québec) H9P 1A3

Téléphone : (514) 339-1500
Télécopieur : (514) 339-1599

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

LES ENTREPRISES
DEN-PRO

ENTREPRENEUR EN MAÇONNERIE
SPÉCIALISÉ EN RESTAURATION DE LA MAÇONNERIE

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