

# CONDOLIAISON

Vol. 9 | N°3 | Automne 2008

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

**SPÉCIAL SALON  
DE L'IMMOBILIER ET  
DE LA COPROPRIÉTÉ**

**UN FORUM  
FRANCO-QUÉBÉCOIS  
SUR LA COPROPRIÉTÉ**

**LE BOTTIN DU RGCG  
ENFIN DISPONIBLE**



## SPÉCIAL SALON DE L'IMMOBILIER ET DE LA COPROPRIÉTÉ

## BES MILLIERS DE CONDOS DISPONIBLES AU QUÉBEC

Depuis quelques années, la copropriété se taille la part du lion en terme de ventes au Québec. Les immeubles abritant des appartements à vendre ont décuplé à Montréal, en raison de prix plus alléchants que celui des maisons individuelles. Tous ces condos seront accessibles à une même enseigne : *Le Salon de l'immobilier et de la copropriété*, qui fera état de milliers d'unités actuellement disponibles. Mais plus encore, cet événement, dont le message porte dorénavant sur l'investissement immobilier, insiste plus que jamais sur l'importance d'être bien renseigné avant de conclure une transaction.

Des dizaines de courtiers et agents immobiliers attendent les visiteurs lors de ce salon, question de les informer des multiples options qui s'offrent à eux en matière d'achat. Les acquéreurs potentiels pourront préalablement bénéficier de judicieux conseils prodigués par des experts, par exemple, des conseillers financiers en mesure d'évaluer leur capacité d'acheter, des avocats et des notaires capables d'exposer le cadre juridique d'une acquisition, ainsi que l'Ordre des administrateurs agréés du Québec, spécialisé, notamment, dans la gestion et l'administration ordonnée d'un immeuble.

### S O M M A I R E

LE BOTTIN DU RGCQ 2009

03 **Au service  
des administrateurs et  
gestionnaires d'immeubles**

EN BREF

04 **Capsules nouvelles**

SPÉCIAL SALON DE L'IMMOBILIER  
ET DE LA COPROPRIÉTÉ 2008

06 **Un forum dédié  
à la copropriété**

08 **Une plate-forme destinée  
aux investisseurs d'ici  
et d'ailleurs**

GUIDE PRATIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ

12 **Ce chauffe-eau qu'on oublie**

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES  
DE COPROPRIÉTAIRES

12 **Évitez les votes inutiles**

### La mission du RGCQ

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

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

Rédacteur en chef : François G. Cellier  
Directrice service aux membres du RGCQ : Diane Ménard  
Direction artistique : Josée Morin, Bernard Lamy Design graphique Inc.

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

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada.



Fier partenaire du Salon de l'immobilier et de la copropriété, le RGCQ s'associe pour une quatrième année de suite à cet événement d'envergure. Et comme à l'habitude, il disposera d'un stand afin de permettre aux visiteurs de mieux connaître sa mission.

## UN SALON QUI VOIT GRAND EN 2008

LOREM IPSUM DOLOR SIT  
AMET, CONSECTETUER  
ADIPISCING ELIT, SED DIAM  
NONUMMY NIBH EUISMOD  
TINCIDUNT UT LAOREET  
DOLORE MAGNA ALIQUAM  
ERAT VOLUTPAT.

Jean Tremblay  
Président

Raymond Ouimet, président du conseil d'administration du RGCQ, les attend en grand nombre. Homme expérimenté en matière de copropriété, il saura leur fournir l'information dont ils ont besoin, question de permettre le mieux-être des collectivités de copropriétaires au Québec.

La quatrième édition de cet événement est plus ambitieuse que les précédentes, incluant dorénavant l'ensemble de la question immobilière. Biens immobiliers non négligeables, les appartements en copropriété accentuent leur présence dans le paysage québécois. Selon de récentes données publiées par la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), les années 2005 et 2006, à Montréal, ont placé cette formule d'habitation en tête de liste des mises en chantiers. Une telle révolution sera palpable pendant le Salon, lequel fera état de milliers d'unités de logements en copropriété disponibles au Québec.

Comme il s'agit bien souvent du placement de toute une vie, les premiers acheteurs et les baby-boomers, pour ne nommer que ceux-là, ont intérêt à effectuer des transactions éclairées et sécurisées en matière de copropriété. La mission première du Salon vise, justement, à comprendre les multiples enjeux liés à un achat, et à faire en sorte de ne pas le regretter.

Par ailleurs, l'événement présentera, comme d'habitude, de nombreuses conférences à l'attention des copropriétaires, et permettra à ces derniers la consultation gratuite d'avocats et de notaires. Chaque consultation sera d'une durée de vingt minutes. Encore une fois cette année, vous êtes conviés à assister en grand nombre à un événement grandiose, et ainsi faire le plein d'information sur des questions qui vous touchent de près.



## LA COPROPRIÉTÉ A LE VENT DANS LES VOILES

Depuis le début des années 1990, la copropriété québécoise connaît un essor fulgurant. De récentes études révèlent qu'actuellement, les unités de logement en copropriété neuves talonnent, en nombre, les maisons individuelles nouvellement construites. La Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) fournissait, récemment, des données fort éloquentes à ce sujet. À titre d'exemple, en 2005 et 2006 ainsi que pendant le premier trimestre de 2008 à Montréal, il s'est construit davantage de condominiums que de maisons individuelles absolues. Dans les régions du Québec de 10 000 habitants et plus, le début de l'année 2008 a également été l'affaire des copropriétés. Selon certains observateurs, cette tendance à la hausse ne pourrait être qu'un début.



Par **François G. Cellier**  
Rédacteur en chef



## RÉUSSIR SA VIE EN COPROPRIÉTÉ

Le boom des immeubles en copropriété a occulté un élément majeur au Québec : l'importance de se constituer un fonds de prévoyance adéquat, en vue de faire face au remplacement des parties communes arrivées à échéance. Un nouvel ouvrage intitulé *Le fonds de prévoyance*, un gage de réussite en copropriété, a été rédigé par Yves Joli-Cœur, avocat en droit de la copropriété, médiateur de formation et auteur de nombreux écrits sur la copropriété. Les thèmes abordés traitent de la législation en matière de fonds de prévoyance; des difficultés qu'éprouve le milieu juridique québécois à faire appliquer ladite législation; l'obligation légale qu'ont les copropriétés, dans certains pays, de se constituer une telle cagnotte; l'ABC de la création de ce fonds et la manière appropriée de le gérer. Rappelons que cet ouvrage est publié aux éditions Wilson et Lafleur. Il sera lancé lors du Salon de l'immobilier et de la copropriété, qui aura lieu les 7, 8 et 9 novembre 2008.



## LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DÉCHIFFRÉES...

Un autre livre attendu, Le guide de procédure et de fonctionnement des assemblées de copropriétaires, vient de paraître aux éditions Yvon Blais et Wilson & Lafleur. Véritable mode d'emploi sur la façon de tenir une assemblée générale de copropriétaires, cet ouvrage s'adresse à ces derniers, tout autant qu'aux administrateurs et aux gestionnaires d'immeubles. Les auteurs, Christine Gagnon et Yves Papineau, respectivement notaire et avocat en droit de la copropriété, ont développé une expertise non négligeable en la matière.

## ...ET PLUS SEREINES

Réunions parfois houleuses donnant lieu à des échanges acrimonieux, les assemblées générales risquent de prendre une autre tournure avant longtemps. Grâce à l'enregistrement des minutes, les copropriétaires fougueux auront tendance à baisser le ton. La firme médiatique Studio Express, qui se spécialise notamment en « audio-marketing », offre un service de ce genre. Après avoir enregistré la totalité d'une assemblée, les propos sont ensuite transférés sur un disque compact. En cas de moindre doute, il devient dorénavant possible de retracer le contenu de réunions antérieures, question de trancher une fois pour toute lors d'une incompréhension, voire d'un litige. Ce service coûte environ 495 dollars. Il comprend la durée d'enregistrement d'une assemblée et le montage audio.

Pour plus d'informations : [denis@exp.ca](mailto:denis@exp.ca) [www.studioexp.ca/demo/](http://www.studioexp.ca/demo/)

NOS MEMBRES CORPORATIFS



**Studio Sxpress**  
*avec Sonacore  
 Digital Studio*

Denis Laframboise  
 Corporate music consultant  
 514.951.1287 • denis@studioexp.ca

[www.studioexp.ca](http://www.studioexp.ca)  
 Professionals in sound  
 and musical design



**IMMO PLEX**  
 Gestion de copropriété, locatif, commercial

Éric Pierre  
 Gestionnaire

Tél.: 450-619-6174  
 Sans frais: 1 888-619-6174  
 Cell.: 514-984-6372  
 Téléc.: 450-619-7695  
 epierre@immo-plex.com  
[www.immo-plex.com](http://www.immo-plex.com)

8230, boul. Taschereau, # 50511  
 Brossard, Qc J4X 2V7



**GD DEGIMI**  
 Immobilier RBQ: 8325-9960-48

**RÉPARATIONS RÉNOVATIONS**

<b>intérieur</b> cuisine salle de bain peinture placoplâtre	<b>extérieur</b> trottoir escaliers balcons clôture
---	---

107 – 1855 du Havre, Montréal H2K 2X4  
 tél. : 514 524 2020 | fax : 514 524 7052  
[www.degimi.ca](http://www.degimi.ca) | [info@degimi.ca](mailto:info@degimi.ca)




CARTE GESTACTIF  
**Gestactif**  
 GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS

Dominique Poulin  
 Directeur de compte

T\_514 588.8911 F\_514 846.4095  
 C\_819 269.2988

[dpoulin@gestactif.com](mailto:dpoulin@gestactif.com) // [www.gestactif.com](http://www.gestactif.com)



Louis d'Auteuil, ing.  
 Président

2360, rue Notre-Dame Ouest  
 Bureau 201  
 Montréal (Québec) H3J 1N4  
 Tél. : (514) 937-7117 ext 225  
 Téléc. : (514) 937-7127  
[Ldauteuil@valoripro.com](mailto:Ldauteuil@valoripro.com)

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

Eric Lapierre  
 Président

Gestion Immobilière

1035, boul. Chomedey, bureau 11  
 Laval Qc, H7V 3R9  
 T : 514.792.1999  
 F : 450.978.9427  
 E : [eric.lapierre@gestionsej.com](mailto:eric.lapierre@gestionsej.com)



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



**PAT NAUDE TREMPE**

EXPERTS CONSEILS - CONSULTANTS

Joseph Borsellino, ing.  
 Associé  
[j.borsellino@patenaude-trempe.com](mailto:j.borsellino@patenaude-trempe.com)

Patenaude-Trempe Inc.  
 Siège social / Head office  
 1471, boul. Lionel-Boulet, suite 30  
 Varennes (Québec) J3X 1P7  
 Tél: 450-652-2235, poste 226  
 Fax: 450-652-6801

[www.patenaude-trempe.com](http://www.patenaude-trempe.com)

Claude Carpentier, B.Sc.Ed  
 Conseiller senior, associé principal  
[claudio.carpentier@arboconseil.com](mailto:claudio.carpentier@arboconseil.com)

FORMATION  
 CONSULTATION  
 INTERVENTION

3850, rue Téléspore Terrebonne  
 (Québec) J6Y 1C2

Téléphone 450 430-1495  
 Télécopie 450 430-9638  
 Mobile 450 602-1219

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



GESTION DE COPROPRIÉTÉS FRANÇAISES ET QUÉBÉCOISES

# UN IMPORTANT FORUM SUR LA QUESTION

Le Salon de l'immobilier et de la copropriété, qui aura lieu du 7 au 9 novembre 2008 au Palais des congrès de Montréal, sera le théâtre d'un important forum, lequel portera sur la gestion des copropriétés françaises et québécoises.

Du côté de la France, le panel sera formé d'un syndic d'immeuble professionnel et d'un syndic bénévole. Ces deux personnes exposeront, à tour de rôle, les réalités de gestion qui leur sont propres. Le Québec sera, quant à lui, représenté par un gestionnaire d'immeuble et un administrateur préconisant l'autogestion. Encore-là, le mode d'administration de l'un n'est pas nécessairement celui de l'autre. En somme, cet événement vise un objectif ultime : jumeler deux groupes d'individus exerçant les mêmes fonctions, mais dont les titres sont d'appellation différentes des deux côtés de l'Atlantique.

Cet important forum s'inscrit dans la foulée du Sommet de la Francophonie, qui s'est déroulé du 17 au 19 octobre dans la vieille capitale. Pendant l'événement, le premier ministre du Québec, Jean Charest, ainsi que le président français, Nicolas Sarkozy, ont signé l'entente France-Québec portant sur la mobilité de la main-d'œuvre. Aux dires de plusieurs, il s'agit d'un accord historique couronnant 400 ans d'étroites relations entre ces deux territoires.

Cette ouverture des frontières entre les deux nations risque de changer la donne. Cela devrait favoriser la venue d'un plus grand nombre d'immigrants français au Québec, entraînant ainsi une augmentation du nombre de ventes d'appartements en copropriété. Plusieurs raisons devraient inciter les Français à venir s'installer chez nous, notamment, la partage d'une langue commune et une faible densité de population au Québec.

Le Salon de l'immobilier et de la copropriété se déroulera du 7 au 9 septembre au Palais des congrès de Montréal.

Le forum franco-québécois sur la copropriété aura lieu le 7 novembre de 10 h 45 à 12 h 15.  
Lieu: Salle Agora Condolegal / Palais des congrès de Montréal

Pour plus d'information :  
[www.salonimmobiliercopropriete.ca](http://www.salonimmobiliercopropriete.ca)  
Tél : (514) 771-7706  
Télécopieur : (514) 499-0469

NOS MEMBRES CORPORATIFS



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

Évaluateurs conseils

Luc Delorme, B.A.A., É.A.  
Évaluateur immobilier, associé

☎ (514) 931-8899, poste 23  
📠 (514) 931-4699

luc.delorme@eximmo.ca



**Thierry Ségard**  
Directeur du Québec  
Sciences du bâtiment

Étude de fonds de prévoyance  
Rapport d'état d'immeuble  
Conformité aux codes  
Réception des parties communes  
Ingénierie du bâtiment

2519, boul. Chenevey  
Laval (Québec)  
Canada H7T 2R2  
Tél. (450) 973-1080, poste 229  
Cell. (514) 345-9002  
Télec. (450) 973-7768  
thierry.segard@amec.com

www.amec.com

1-866-943-AMEC



Gestion Immobilière SUBEC inc.

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

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

Tél. : 450-667-4050  
Télec. : 450-667-2046  
gestionimmobilièresubec@bellnet.ca



**Wilson & Lafleur Ltée**  
40, rue Notre-Dame Est  
Montréal (Québec) H2Y 1B9

Tél. : (514) 875-6326  
Téléco. : (514) 875-8356

Librairie

Éditeur en droit

www.wilsonlafleur.com

LES ENTREPRISES P.P.

Service de conciergerie de condos et d'immeubles  
Région: Laval et Basses Laurentides



- Lavage de planchers
- Aspirateur
- Époussetage

- Entrées d'immeubles
- Cage d'escaliers
- Travaux saisonniers

Travail contractuel par tâche, estimation gratuite  
Contact: Philippe Poulin  
Téléphone: (514) 804-0458



**PROPRI  
GESTION INC.**



GESTION DE COPROPRIÉTÉS

UNE ÉQUIPE  
DE PROFESSIONNELS  
DE LA COPROPRIÉTÉ  
À VOTRE SERVICE  
DEPUIS 25 ANS



**LA POINTE DU CONSEIL INC.**

**Richard Lapointe, Ing.**  
Président

**FONDS DE PRÉVOYANCE  
EXPERTISE EN TOITURE ET BÂTIMENT**

Tél. & fax : 514.745.3222  
Cell. : 514.297.2492  
rlapointe@lapointeconseil.com  
www.lapointeconseil.com  
95, de Galais  
Laval (Québec) H7N 2Y6

- Étude de fonds de prévoyance
- Rapport d'état de toiture
- Inspection de toiture
- Rapport de condition
- Assistance de gestion technique
- Pavage et béton
- Programme d'entretien préventif
- Inspection et prévention pétrolière

**David Ménassé**

Directeur général  
davidmenasse@propri-gestion.com

**LAVAL**

321, boul. Curé-Labelle  
Laval, Québec H7L 2Z9  
Tél.: 450-625-2210 / 514-843-8481  
Fax: 450-625-2781  
info@propri-gestion.com  
www.propri-gestion.com

**ST-SAUVEUR-DES-MONTS**

200, rue Principale, bureau 4  
St-Sauveur-des-Monts, Qué. J0R 1R0  
Tél.: 450-227-8757 / 514-282-7776  
Fax: 450-227-9299 / 514-282-0977  
info@gibcinc.com  
www.gibcinc.com



LE SALON DE L'IMMOBILIER ET DE LA COPROPRIÉTÉ

# UNE PLATE-FORME DÉDIÉE AUX INVESTISSEURS D'ICI ET D'AILLEURS

Ce Salon expose la globalité de l'offre immobilière urbaine. Il porte donc sur des territoires à forte densité de population

Par **François G. Cellier**

*L'endroit  
par excellence  
pour effectuer  
des transactions  
éclairées  
et sécurisées*

Événement d'envergure dont la teneur est d'une grande pertinence, lieu de rencontre par excellence dédié à l'investissement dans la brique et la pierre, le Salon de l'immobilier et de la copropriété représente une vitrine incontournable sur la question. Coup d'œil sur une gigantesque plate-forme traitant d'un secteur d'activité dynamique et effervescent.

À une époque où les Québécois ont développé le sens des affaires, notamment dans le domaine de l'immobilier, la création de ce salon devenait impérieuse. Acquérir une unité de logement en copropriété sup-

pose la compréhension de notions techniques. Parmi elles figurent des considérations juridiques, fiscales et comptables. Un tel investissement représente, bien souvent, le placement de toute une vie. Il ne doit donc pas être pris à la légère.

Afin d'y voir plus clair en la matière, plusieurs avocats et notaires seront mis à contribution. Leur rôle consistera, entre autres, à exposer le cadre juridique d'une copropriété. À titre d'exemple, les questions relatives à la gestion d'immeubles et aux assemblées générales annuelles figurent à l'ordre du jour. Ces thématiques et bien





d'autres seront mises en valeur au moyen de conférences. Des animateurs compétents, expérimentés et habiles dans l'art de capter l'attention d'un auditoire en assureront le déroulement.

Il sera par ailleurs question des devoirs à faire avant d'acquérir un appartement, par exemple, s'assurer que l'immeuble convoité soit doté d'un fonds de prévoyance adéquat. « Cette cagnotte permet le maintien de la valeur du capital des unités », précise Yves Joli-Cœur, avocat en droit de la copropriété et fondateur du Salon. Un acheteur a également intérêt à choisir une copropriété disposant d'un plan pluriannuel d'entretien, dont l'élaboration relève d'un professionnel en bâtiment. Toutefois, ce plan ne sera applicable qu'à la condition de pouvoir disposer dudit fonds de prévoyance.

### **OÙ ET QUOI ACHETER**

Les bâtiments bien localisés ont la cote de nos jours. « Plusieurs acquéreurs sont à la recherche d'immeubles situés près des principaux axes routiers, des commerces de première nécessité et des écoles. Et comme la tendance verte prend de l'ampleur, les projets domiciliaires écoénergétiques sont également voués à un bel avenir. Ces éléments et bien d'autres ajoutent de la plus-value à une propriété.

## **UNE PLÉIADE D'EXPERTS**

Avocats, notaires, comptables, architectes, ingénieurs, promoteurs, conseillers financiers et agents immobiliers, pour ne nommer que ceux-là, poursuivront un but ultime pendant la tenue de ce Salon :

Offrir aux visiteurs les outils favorisant un achat éclairé et sécurisé;  
Permettre de faire fructifier un investissement immobilier.

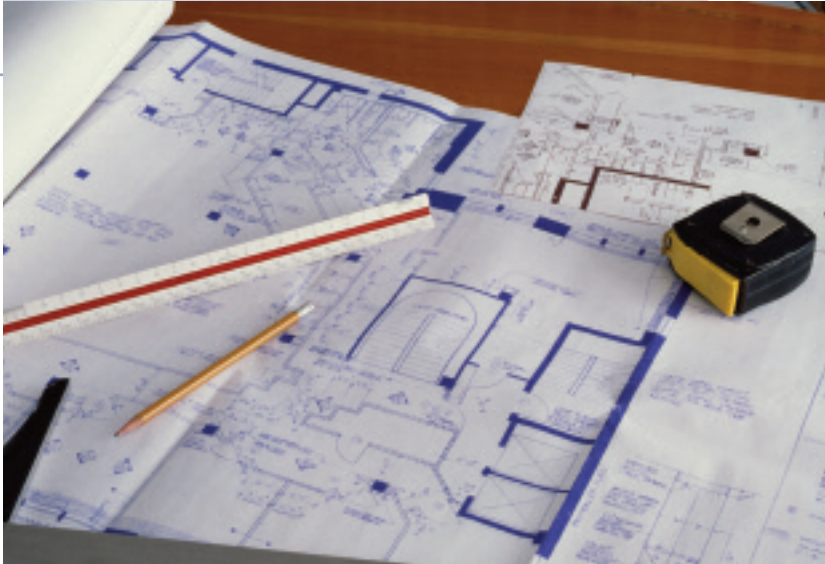


## **UN MODE D'HABITATION EN PLEIN ESSOR**

La copropriété est au cœur des événements liés au Salon. Copropriétaires occupants, administrateurs et gestionnaires d'immeubles sont de nouveau conviés à y participer. Des dizaines de fournisseurs de produits et services les y attendent, ainsi que des juristes qu'ils pourront consulter gratuitement.

Le temps alloué par consultation est de vingt minutes.





### LES QUÉBÉCOIS PLUS INVESTISSEURS QUE JAMAIS

De nombreux Québécois sont passés du statut de locataires à celui de propriétaire, et ce, en l'espace de cinquante ans seulement. Cela s'est traduit par une intense activité dans le domaine de l'immobilier, laquelle a entraîné un boom d'achat de maisons unifamiliales. En outre, la décennie 1990 a permis l'éclosion de la copropriété, une formule d'habitation qui connaît encore aujourd'hui un intérêt sans précédent. Cet engouement est le reflet d'une nouvelle réalité chez nous : la volonté d'accéder à la propriété, question d'effectuer un placement judicieux et d'en récolter les fruits éventuellement.

### UN SERVICE ADAPTÉ AUX AÎNÉS : L'HYPOTHÈQUE INVERSÉE

Ce Salon met également l'accent sur des services s'adressant aux personnes du troisième âge. L'une de ses bannières, la Home Income Plan Corporation, propose le programme de revenu résidentiel CHIP aux gens âgés de soixante ans et plus. Ce produit s'inscrit dans une stratégie de financement reposant sur la valeur d'une copropriété ou d'une maison. La plus-value accumulée au fil des ans entraîne, inévitablement, une hausse des taxes foncières, sans compter les augmentations de coûts d'énergie et d'entretien. Pour bien des retraités, cette pression accrue sur leurs finances devient lourde à supporter. En pareil cas, deux options s'offrent à eux : vendre ou contracter une hypothèque inversée. Les sommes avancées peuvent atteindre quelque 40 % de la valeur d'une propriété.

### PLACE AUX INVESTISSEURS ÉTRANGERS

Une telle conjoncture rend notre marché attrayant pour de nombreux pays d'Europe, particulièrement la France, dont la population a des affinités linguistiques avec le Québec. La force de l'Euro est un autre facteur militant en faveur des investisseurs français, sans compter la récente entente France-Québec- conclue dans la vieille capitale à l'occasion du XII Sommet de la francophonie- qui permettra une plus grande mobilité de la main-d'oeuvre entre ces deux territoires.

Grandiose et unique en son genre au Québec, le Salon de l'immobilier et de la copropriété vient bonifier un secteur grouillant d'activité. Cet événement devrait contribuer à sensibiliser davantage d'acheteurs aux multiples possibilités qu'offre l'immobilier, éveiller les consommateurs à l'importance du patrimoine immobilier québécois, et permettre à de plus en plus de gens d'accéder enfin à la propriété.

## LM SAUVÉ

MAÇONS

DEPUIS 1954

451 RUE STE-CATHERINE OUEST LOCAL 301

MONTRÉAL (QUÉBEC) CANADA H3B 1B1

T 514 842.7411

F 514 842.8710

WWW.LMS-CMC.COM



## CHIANETTA CLOUTIER & ASSOCIÉS

SOCIÉTÉ NOMINALE • NOMINAL PARTNERSHIP  
AVOCATS • LAWYERS

avocate et médiatrice accréditée  
droit de la copropriété • droit immobilier

485 rue McGill, bureau 601, Montréal (Québec) H2Y 2H4

Tél: 514-335-5405 ext. 237 Fax: 514-335-5404

schianetta@ccalegal.ca

www.ccalegal.ca

## NOS MEMBRES CORPORATIFS



### Gérard Durocher, CA

Associé délégué  
Taxes indirectes  
gdurocher@kpmg.ca

KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l.  
Bureau 1500  
600, boul. de Maisonneuve O.  
Montréal (Québec) H3A 0A3

KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l., société canadienne à responsabilité limitée.

### Marie-Ève Côté, M.Fisc.

Directrice principale  
Taxes indirectes  
mcote@kpmg.ca

Tél. (514) 840-2100  
Téléc. (514) 840-2187

# Problèmes de fenêtres? Ne les remplacez pas!

LE GROUPE   
514 993-3333  
1 800 994-8402  
FENESTRA  
SPECIALISTE EN RECOUVERTEMENT DE FENÊTRES

WWW.GROUPEFENESTRA.COM



**INVEST GAIN LTÉE** Courtier Immobilier Agrée  
Gestion et Investissement Immobilier

**L. LÉO ZIAD  F.R.I.**  
Président

Tél.: (450) 926-9966 Fax: (450) 926-4155  
4180 Grande Allée, Greenfield Park(Qc) J4V 3N2  
investgain@videotron.ca / www.investgain.com



**CUSSON & LÉTOURNEAU**  
Arpenteurs-G om tres

*Un service professionnel  
qui respecte vos besoins*

- Rive-Nord
- Laval
- Grand Montréal

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

#### Services offerts:

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

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

Téléphone: 450-974-3338  
514-845-3745  
Télécopieur: 450-974-2026  
Courriel: clag@bellnet.ca



**PAPINEAU  
&  
ASSOCIÉS**

avocats  
lawyers

bureau@papineauavocats.ca

Tél. : 514.284.3058

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



PRATICO-PRATIQUE

## CE CHAUFFE-EAU QU'ON OUBLIE

Par **Benoît Chagnon**

Élément dont on ne saurait se passer, un chauffe-eau se fait généralement discret au sein d'une résidence, jusqu'au jour où il cesse de fonctionner et vous contraint à terminer votre douche à l'eau froide, ou qu'il se met à couler pendant votre absence, déversant quelque 40 ou 60 gallons d'eau dans votre unité et celles des voisins du dessous.

La majorité des nouvelles constructions en copropriété sont équipées de chauffe-eau électriques installés dans les unités d'habitation. En pareil cas, ce réservoir est considéré comme une partie privative. Son propriétaire a donc la responsabilité de le réparer, voire de le remplacer. En cas de dysfonctionnement de cet appareil, il pourrait être tenu responsable des dommages causés aux parties privatives des autres copropriétaires, tout autant qu'aux

parties communes et aux biens appartenant à l'immeuble.

Dans le cas de copropriétés comportant plusieurs étages, les chauffe-eau sont souvent pointés du doigt par les assureurs, car ils peuvent occasionner des réclamations importantes. Ces dernières ont un impact direct sur les primes d'assurances et, par le fait même, sur une possible augmentation des charges communes. Pour cette raison, certains assureurs ont commencé à demander aux con-

seils d'administration de copropriétés d'obliger les copropriétaires à changer leur chauffe-eau tous les huit ou dix ans.

Pourtant, la durée de vie d'un chauffe-eau de bonne qualité est de douze ans, voire de 15 ans dans le cas d'appareils de qualité supérieure, par exemple, celui de marque *Ultra Cascade*. N'empêche, un conseil d'administration doit faire preuve de vigilance. Il a la responsabilité d'adopter un règlement obligeant les copropriétaires à remplacer leur chauffe-eau après un nombre d'années déterminé. Il est important de bien faire passer le message, question de s'assurer d'être entendu.

#### **ACHETER UN CHAUFFE-EAU D'UNE COMPAGNIE FIABLE**

Afin d'éviter de fâcheux dégâts, l'installation d'un nouveau chauffe-eau doit être adéquate. Pensez aux murs des corridors, aux tapis et à l'ascenseur qui peuvent être endommagés par une pose inappropriée. Un conseil d'administration peut recommander un fournisseur fiable aux copropriétaires, lequel offre une bonne garantie et un service d'urgence vingt-quatre heures par jour, sept jours sur sept. Un conseil peut même procéder lui-même au remplacement des chauffe-eau et refiler la facture aux copropriétaires.

#### **UNE AUTRE SOLUTION : LA LOCATION**

Les copropriétaires ou les syndicats de copropriétés qui ne veulent pas déboursier, immédiatement, le montant d'argent total lié à l'achat et à l'installation d'un

chauffe-eau, peuvent le louer. À cet effet, HydroSolution est la seule entreprise spécialisée dans les chauffe-eau électriques vendus ou loués. Un bail de location est assortie d'une garantie complète sur les pièces et la main-d'œuvre et ce, durant toute la durée dudit bail. En outre, l'option de location sur dix années est maintenant offerte aux clients qui doivent changer leur chauffe-eau après cette période de temps.

#### **L'ENTRETIEN PRÉVENTIF D'UN CHAUFFE-EAU**

Dans le cas d'un chauffe-eau électrique vendu ou loué, il n'y a pas véritablement d'entretien préventif à faire. Selon les experts que nous avons consultés, une vidange périodique n'augmentera pas significativement la durée de vie utile d'un chauffe-eau alimenté par un aqueduc municipal. En présence d'une eau problématique, une vidange annuelle prolongera sa durée de vie, mais malheureusement, n'empêchera pas l'usure et de possibles fuites. Pour économiser quelques dollars, les constructeurs négligent souvent d'installer un drain de plancher près du chauffe-eau. HydroSolution installe systématiquement un réceptacle de rétention qui aide à minimiser les dommages en cas de fuite.

#### **VÉRIFICATION PÉRIODIQUE**

Même si votre chauffe-eau électrique n'exige pas d'entretien, il serait sage d'y jeter un coup d'œil de temps à autre, question de déceler toute fuite dans le réceptacle de rétention ou sur le plancher. Généralement, un chauffe-eau en détresse commence par laisser échapper une petite quantité d'eau, signe qu'il pourrait être percé et qu'il faut le changer dans les plus brefs délais.



## Problème de chauffe-eau ?

**Louer ou acheter, quel que soit votre choix, il n'y a que des avantages!**

Dans les deux cas, vous bénéficierez d'un chauffe-eau Ultra Cascade de qualité supérieure, et de notre service ultra-rapide d'installation et de réparation **24 heures par jour, 7 jours semaine.**

#### **Avantages de la location**

- Aucuns frais d'installation et aucun investissement en capital.
- Réparation ou remplacement sans frais, à vie.
- Versements mensuels très abordables.

#### **Remise condo**

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

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

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

**HydroSolution**  
Le spécialiste du chauffe-eau

## AVANT DE PARTIR EN VACANCES FERMEZ L'EAU, MAIS PAS L'ÉLECTRICITÉ

La plupart des règlements d'immeuble comportent une clause obligeant un copropriétaire à couper l'alimentation en eau du logement lors d'une absence de plus d'une semaine. Au moment de ce faire, plusieurs se demandent s'il faut également interrompre l'alimentation électrique du chauffe-eau. La réponse est non. Pour prévenir la formation de bactéries, dont la légionellose, la température de l'eau doit être maintenue à 60 C (140 F). D'ailleurs, assurez-vous que l'Aquastat de votre chauffe-eau soit maintenu à 60 C (140 F).

## LORS D'UNE ABSENCE PROLONGÉE, DOIT-ON COUPER L'ALIMENTATION ÉLECTRIQUE DU CHAUFFE-EAU ?

En cas d'absence d'une durée de plus d'un mois, il est recommandé de couper l'alimentation électrique du chauffe-eau, car une partie de l'eau contenue dans le réservoir pourrait s'évaporer. Résultat : l'élément chauffant risque de s'endommager. Au retour, il faut rétablir l'alimentation en eau et en électricité. Deux ou trois heures suffiront à ramener la température de l'eau à 60 degrés Celsius (140 F), et à ainsi irradier les bactéries.

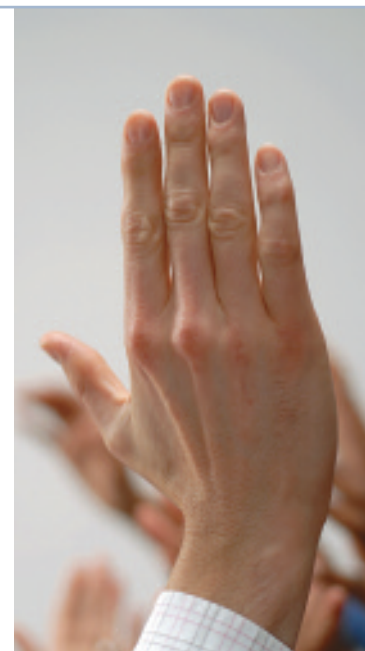
Les chauffe-eau sont à la fois fiables et simples. Ils ne requièrent pas d'entretien, cependant, mieux vaut ne pas les oublier car en cas de bris, les choses peuvent se corser. En outre, il ne faut jamais oublier que faire affaire avec des experts risque d'être payant.

L'auteur est Directeur des ventes et du développement chez HydroSolution



## ABRÉGEZ LES ASSEMBLÉES DE COPROPRIÉTAIRES

# EN ÉLIMINANT LES VOTES INUTILES



Par Me Yves Papineau Papineau & Associés, avocats

### LE VOTE POUR RATIFIER LES ACTES DES ADMINISTRATEURS

Il existe un certain usage à l'effet d'inscrire à l'ordre du jour un vote pour ratifier tous les actes des administrateurs posés au cours de l'année précédente. Comment l'assemblée peut-elle ratifier les actes des administrateurs sans les connaître?

Un administrateur ne pourra prétendre faire échec à sa responsabilité par un vote d'une assemblée alors qu'il a causé un dommage à un copropriétaire. Si l'assemblée connaît le geste fautif, peut-elle libérer l'administrateur de sa responsabilité envers un copropriétaire en votant à quelque majorité que ce soit? La réponse est évidemment négative. Ce vote n'a donc aucune raison valable d'exister et ne devrait pas non plus apparaître à l'ordre du jour des assemblées.

### LE VOTE POUR L'ADOPTION DES ÉTATS FINANCIERS

Une autre pratique lors des assemblées de copropriétaires est d'adopter les états financiers. Un tel processus d'adoption est inutile et même sans fondement. Au départ, un expert-comptable a préparé des états financiers suivant les documents du syndicat : factures, chèques, dépôts, etc... Certains états financiers sont même vérifiés par un comptable agréé qui s'est assuré de la légitimité de tous les documents et de leur conformité. Il s'agit d'une vérification comptable qui mène à la confection d'états financiers vérifiés.

Comment l'assemblée des copropriétaires peut-elle décider d'adopter ou de rejeter un rapport d'expert, surtout des états financiers vérifiés? L'assemblée peut-elle rejeter un état financier vérifié qui correspond à la réalité? La réponse à ces questions est évidemment encore une fois négative. Il n'y a pas lieu de mettre ce vote à l'ordre du jour, bien que la présentation des états financiers soit nécessaire et qu'ils doivent être joints à l'avis de convocation de l'assemblée annuelle (art. 1087 C.c.Q.).

La présentation des états financiers ne permet pas non plus de contester la pertinence des dépenses. Il faut donc présenter les états financiers, mais sans aucun vote puisque ce dernier est totalement dépourvu d'utilité concrète. augue duis dolore te feugait nulla facilisi.

NOS MEMBRES CORPORASTIFS



COSSETTE & TOUCHETTE

RAPPORT D'ÉTAT D'IMMEUBLE  
STRATÉGIE DE RÉVALORISATION IMMOBILIÈRE  
CARNET D'ENTRETIEN  
ARCHITECTURE TECHNOLOGIQUE

Réjean Touchette; T.P., A.Sc.T.,  
Vice-président

Membre du groupe



5911, boul. LaSalle, Verdun (Québec), H4H 1P8  
Tél: (514) 519-1573 téléc: (514) 768-8141  
m@cossetteetouchette.com  
www.cossetteetouchette.com




**CONDO MANAGER**  
CONDO MANAGER

**1-866-766-2069**

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

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



G.A.P.i IMMEUBLES

Gestion, Architecture, Planification et  
Inspection des immeubles

Georges Fallah, *Architecte*

Inspecteur & Expert en  
Enveloppe du Bâtiment

5981, chemin Forest  
La Plaine, Québec  
J7M 1M5  
Tél: (450) 478 8807  
Fax: (450) 478 4932

E. Mail: [g.a.p.immeubles@videotron.ca](mailto:g.a.p.immeubles@videotron.ca)

**labre & associés**  
ARPENTEURS • GÉOMÈTRES INC.

Réjean Archambault, a.g. 13000, RUE SHERBROOKE EST  
BUREAU 302  
MONTREAL (QUEBEC) H1A 3W2  
TEL.: 514-642-2000 poste 325  
FAX: 514-642-8321  
Courriel : rarchambault@labre.qc.ca



MONTREAL • BROSSARD • REPENTIGNY • ST-EUSTACHE • LAVAL



**FINITEC**  
CANADA


**Jonathan Langlois**  
Développement des affaires  
Business development

[www.finitec-inc.com](http://www.finitec-inc.com) [jlanglois@finitec-inc.com](mailto:jlanglois@finitec-inc.com)

150, Léon-Vachon  
St-Lambert-de-Lauzon, QC  
Canada G0S 2W0

Tel. : (418) 889-9910  
Sans frais/Toll free : 1-888-838-4449  
Fax : (418) 889-9915


**L'ÉQUIPE MULTIDISCIPLINAIRE  
EN DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ**




**DJC**

DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR  
S. E. N. C. R. L.  
avocats-notaires

2000, avenue McGill College  
Bureau 1600  
Montréal (Québec)  
H3A 3H3  
Tél. 514-287-9535  
Téléc. 514-499-0469  
[www.djclegal.com](http://www.djclegal.com)



**condo legal.com**  
Tout sur la copropriété





## L'ASSURANCE JURIDIQUE EN COPROPRIÉTÉ

# EN CAS D'IMPRÉVU, NE SOYEZ PLUS PRIS AU DÉPOURVU

- Vous avez découvert un vice de construction ou un vice caché ?
- Vous n'êtes pas satisfait des services d'un fournisseur ?
- Un copropriétaire fait des siennes et nuit à votre qualité de vie ?
- Un voisin limite votre accès ou obstrue votre vue ?
- Vous n'avez pas fait de provisions budgétaires pour avoir accès aux services d'un avocat ?

### SAVIEZ-VOUS QUE VOUS POUVEZ TOUT FAIRE VALOIR VOS DROITS À PARTIR DE 4 \$ PAR MOIS :

- § que vous vouliez poursuivre ou vous défendre
- § que vous vouliez procéder par la voie judiciaire ou la médiation
- § que vous ayez besoin d'information, de conseils, de procédures légales ou de représentation à la cour ?

Pour retenir les services d'un avocat, sans avoir à déboursier d'importantes sommes d'argent, le Barreau du Québec vous recommande de souscrire à une assurance juridique. À partir de 4 \$ par mois, celle-ci peut rembourser jusqu'à 15 000 \$ par année d'honoraires d'avocats, de déboursés, d'expertises et de frais judiciaires. Aussi simple qu'économique, l'assurance juridique est généralement offerte en complément de votre assurance habitation ou automobile. Voilà pourquoi elle est si peu dispendieuse.

### UNE ASSURANCE INDIVIDUELLE EN COPROPRIÉTÉ

Il est à noter qu'en copropriété, l'assurance juridique doit être prise sur une base personnelle par le copropriétaire. S'il advient un litige couvert par votre assurance juridique, celle-ci vous aidera à défrayer votre portion de la facture de l'avocat. Il est évidemment fortement conseillé que tous les copropriétaires soient assurés. Même si ce n'est pas le cas, cela ne modifie en rien votre couverture personnelle. Pour le moment, aucune assurance ne couvre les syndicats de copropriété.

### VOUS PENSEZ ÊTRE COUVERT PAR UNE ASSURANCE JURIDIQUE. MAIS EN ÊTES-VOUS SÛR?

Vérifiez s'il s'agit d'une assistance juridique qui donne uniquement de l'information par téléphone, ou s'il s'agit vraiment d'une assurance juridique qui vous permet de retenir les services de l'avocat de votre choix pour vous informer, mais aussi pour vous conseiller, entamer des procédures et vous représenter à la cour.

### PLUSIEURS AUTRES PROTECTIONS EXISTENT POUR RÉSOUDRE DES PROBLÈMES DE LA VIE COURANTE

Il est aussi utile de savoir que, hormis la vie en copropriété, l'assurance juridique comporte d'autres protections couvrant plusieurs autres situations de la vie courante.

### PAR EXEMPLE :

- Si vous vous blessez ou êtes victime d'une erreur médicale et que vous voulez poursuivre le responsable
- Si vous perdez votre emploi sans raison valable
- Si vous voulez faire vérifier un testament
- Si vous achetez une auto volée sans le savoir
- Si votre voyage de rêve a tourné au cauchemar, et autres

Pour en savoir plus sur l'assurance juridique, sur les litiges couverts et pour connaître les différentes compagnies d'assurances qui l'offrent :

- visitez le site [www.assurancejuridique.ca](http://www.assurancejuridique.ca) (avec lien)
- ou téléphonez au 1 866 954-3529





LE BOTTIN DU RGCQ 2009

# AU SERVICE DES ADMINISTRATEURS ET GESTIONNAIRES D'IMMEUBLES

Le bottin du RGCQ cuvée 2009 sera disponible, comme à l'habitude, pendant la tenue du Salon de l'immobilier et de la copropriété.

Ce précieux guide en format poche vient en aide à de nombreux conseils d'administration, tout autant qu'aux gestionnaires d'immeubles, question de perpétuer la saine gestion immobilière en copropriété. Cette année encore, quelque 10 000 copies seront distribuées aux membres du RGCQ, à de précieux partenaires et aux visiteurs du Salon.

Document de référence en cas de besoin, ce bottin répertorie plus d'une centaine de fournisseurs de produits et services réputés, lesquels évoluent dans divers secteurs d'activité. Les dirigeants de ces entreprises sont familiers avec la copropriété. Qu'il s'agisse, par exemple, de consolider l'enveloppe d'un bâtiment, de l'entretien ou du remplacement de fenêtres ou simplement du nettoyage de conduits de sèche-linges, ce mini catalogue représente un précieux outil de recherche.

La participation des annonceurs à ce bottin permet au RGCQ d'enregistrer des revenus publicitaires, et ce faisant, d'offrir à ses membres l'opportunité de participer à d'importantes activités, notamment, les colloques printaniers et automnaux qui se déroulent à l'Hôtel Gouverneur Place Dupuis. Cet argent sert également à produire le Condoliaison trois fois l'an.

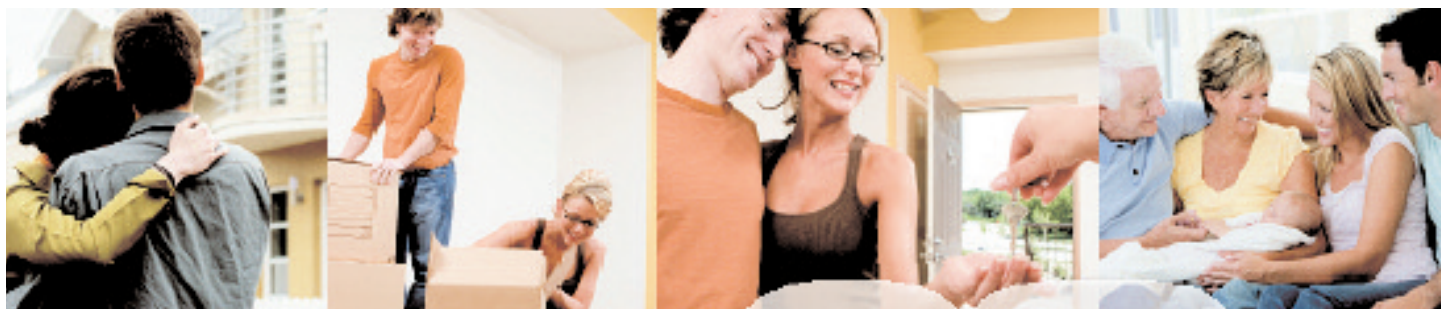
Le bottin du RGCQ en est à sa quatrième année. Il est mis à jour et produit par Diane Ménard, Directrice service aux membres du RGCQ. Guide essentiel à la saine gestion d'un immeuble, il contribue à assurer le patrimoine du bâti québécois.

## CONDO-VIDÉO POURSUIT SUR SA LANCÉE

Depuis l'avènement de Condo-Vidéo, le printemps dernier, des centaines de nouveaux membres se sont inscrits sur le site [condolegal.com](http://condolegal.com).

La douzaine de vidéos qui s'y trouvent, actuellement, traitent de sujets sensibles en copropriété. Ces documents permettent d'obtenir, en quelques minutes seulement, des réponses à certaines questions, et donnent envie d'aller plus loin dans la quête d'information. À compter de la mi-décembre, d'autres vidéos seront mis en ligne. Il sera notamment question du carnet d'entretien et de l'utilité des gestionnaires d'immeubles.

[www.condo-video.com](http://www.condo-video.com)



# O3

## Le Salon de l'Immobilier et de la Copropriété

PREMIER SALON DE L'OFFRE IMMOBILIÈRE  
COMPLÈTE AU QUÉBEC

7-8-9 novembre 2008

au Palais des Congrès de Montréal

QUATRIÈME ÉDITION



**CONSULTATIONS  
LÉGALES SANS FRAIS  
SUR PLACE!**

AVOCATS ET NOTAIRES SONT À  
LA DISPOSITION DES VISITEURS,  
ET CE, PENDANT UNE PÉRIODE  
DE VINGT MINUTES PAR  
CONSULTATION.

**Un salon qui répond  
aux besoins des consommateurs**

L'ACHAT, L'AMÉNAGEMENT, LES TENDANCES  
LES ASSURANCES, LA RÉNOVATION, LES DROITS

UN ÉVÈNEMENT ORGANISÉ EN COLLABORATION AVEC



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