



ÉDITION SPÉCIALE

SALON DE LA COPROPRIÉTÉ au Palais des congrès de Montréal 19, 20 ET 21 OCTOBRE 2007

AU PROGRAMME DU SALON DE LA COPROPRIÉTÉ

Par Marie-Andrée Lambert

Lors du prochain Salon de la Copropriété, qui se tiendra du 19 au 21 octobre 2007 au Palais des congrès de Montréal, le programme sera chargé pour les visiteurs.

En plus des exposants qui vous présenteront leurs produits ou services, les consultations auprès des professionnels de la copropriété seront encore disponibles. Que vous ayez besoin de rencontrer un notaire, un avocat, un architecte, un gestionnaire ou un autre exposant, ils seront tous là pour répondre à vos questions. Pour ce faire, vous devrez vous inscrire au kiosque du Conseil de la Copropriété du Québec pour un rendez-vous et vous aurez droit à une consultation gratuite de vingt (20) minutes.

Pour les conférences, il y aura encore deux salles où seront présentées des allocutions sur tous les sujets reliés à la copropriété. Les avocats, notaires, gestionnaires, fournisseurs de matériaux et les différents ordres professionnels sauront vous instruire et vous informer sur des sujets d'intérêt.

Il ne faut pas oublier les deux prix CondOr, remis au promoteur et au syndicat de copropriété qui se seront démarqués dans leur champ de compétence. La remise des prix aura lieu vendredi le 19 octobre 2007 à 18h15.

Alors, prenez quelques heures de votre temps pour mieux connaître la copropriété et vous assurer de maximiser votre investissement.

Sommaire

3

LE RGCQ INTERVIENT
DEVANT LA RÉGIE DE
L'ÉNERGIE

4

COPROPRIÉTÉS
QUÉBÉCOISES ET FRANÇAISES:
IL Y A PÉRIL EN LA DEMEURE?

5

LA RÉALISATION D'UN RÊVE
DE DEUX FEMMES D'AFFAIRES
DANS LE DOMAINE DE LA
CONSTRUCTION

7

LES TROUBLES DE VOISINAGE
ET L'INJONCTION
EN COPROPRIÉTÉ

8

COMMENT CONTRÔLER
L'HUMIDITÉ ET RÉDUIRE
LES PROBLÈMES
DE CONDENSATION
SUR VOS FENÊTRES

12

ATTENTION AUX DÉCLARATIONS
DE COPROPRIÉTÉ ANTÉRIEURES
AU 1er JANVIER 1994!

14

LES CLAUSES PÉNALES
EN COPROPRIÉTÉ

condo
legal.com : maintenant plus de
6 000 membres !

MOT DE L'ÉDITEUR

D'entrée de jeu, le RGCQ est fier de vous annoncer la conclusion d'une entente exclusive avec la Banque Toronto-Dominion. Cette entente permettra aux syndicats de copropriété, qui sont membres du RGCQ, de percevoir des intérêts mensuels substantiels sur leur compte d'opérations courantes. Pour obtenir tous les détails sur cette offre, contactez Madame Diane Ménard au 450 689-2322.

Pour une 3^e année consécutive, le RGCQ est fier d'être partenaire dans la présentation du Salon de la copropriété. Force est d'admettre que la création d'un tel salon en 2005 pour le marché comme toute restreint du Québec relevait de carrément de l'exploit. Toutefois, les organisateurs ont su garder le cap et, grâce au soutien constant des exposants et des commanditaires majeurs, la prochaine édition sera encore plus relevée que les précédentes.

En effet, tout le volet des conférences a été amélioré afin de couvrir d'autres sujets avec l'aide de nouveaux conférenciers. Le responsable de cette importante activité du Salon, Me Yves Papineau, a travaillé d'arrache-pied afin de vous offrir des sujets de conférence qui sauront vous aider à parfaire vos connaissances en matière de copropriété. Comme vous pourrez le constater en consultant le site Internet du Salon au www.salondelacopropriete.ca, les visiteurs pourront assister à plusieurs dizaines de conférences offertes par des professionnels familiers avec le milieu de la copropriété.

Permettez-moi de profiter également de cette tribune pour remercier, en premier lieu, nos commanditaires principaux pour l'édition 2007 du Salon : Faubourg Boisbriand, TD Canada Trust, Hydro-Québec, Services de titres FCT, Condo Direct ainsi que Accès Condos (SHDM). Sans eux, la présentation d'un tel événement ne serait pas possible. Dans un deuxième temps, l'apport des milliers de visiteurs et de la centaine d'exposants est également un facteur contribuant au succès d'un tel événement. Ce sont les centaines de témoignages de ceux-ci qui nous amènent à reprendre le collier au début de chaque année et à travailler pendant près de dix mois pour vous concocter une nouvelle mouture chaque automne.

Par ailleurs, nos deux nouveaux chapitres situés à Québec et Gatineau ont continué de recruter de nouveaux membres au cours des derniers mois. À cet égard, le RGCQ – Québec tiendra sa prochaine activité le 23 septembre prochain à l'hôtel Clarion de Ste-Foy et il sera question, entre autres, des certificats de localisation. De son côté, le RGCQ – Outaouais a prévu un cocktail de lancement officiel le 15 octobre prochain et le conférencier invité sera Me Yves Joli-Cœur. Comme vous pouvez le constater, ces deux chapitres sont très dynamiques et ils prévoient de nombreuses autres activités pour l'année 2008. N'hésitez pas à consulter notre site Internet au www.condoliaison.org afin de connaître tous les détails.

D'autre part, je vous invite à inscrire à votre agenda la date du samedi 19 avril 2008. En effet, nous avons réservé cette date pour la tenue de notre colloque printanier annuel. Comme d'habitude, cette activité aura lieu à l'Hôtel Gouverneur Place Dupuis à Montréal.

En terminant, je vous rappelle que le Bottin des fournisseurs 2008 du RGCQ sera distribué au cours des prochaines semaines. N'hésitez donc pas à encourager nos fournisseurs de services !

Au plaisir de vous rencontrer personnellement au Palais des Congrès les 19, 20 et 21 octobre prochain.

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

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. Sylvain D. Clermont, vice-président et directeur général
M. Jacques Millaire, vice-président – gestionnaires professionnels
M. Michel Paradis, vice-président – région de Québec
M. Ronald Sweeney, vice-président – région de l'Outaouais
M. Jacques Girard, vice-président – syndicats et copropriétaires
M. Louis Cyr, vice-président – membres corporatifs
Me Yves Joli-Cœur, secrétaire
Me Yves Papineau, conseiller juridique
M. Jan Towarnicki
Mme Luce Bergeron
M. Yves L'Ecuyer
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 favorise l'harmonie des relations entre tous les intervenants dans la gestion des copropriétés : conseils d'administration, fournisseurs, gérants et copropriétaires.
- **Une section pour les gestionnaires professionnels**
Le RGCQ maintient une table de concertation à l'usage des gestionnaires professionnels. Des programmes particuliers de développement et de formation sont élaborés, des colloques spécialisés sont organisés par les ressources du milieu à leur intention.
Le RGCQ privilégie le développement des gestionnaires professionnels.
Le RGCQ fournit aux gestionnaires professionnels une tribune pour faire la promotion de la reconnaissance de la profession, tant selon le point de vue du grand public que du contexte législatif.
- **Une section pour les membres corporatifs et professionnels**
Le RGCQ s'entoure d'un réseau de professionnels et d'entreprises spécialisées qui adhèrent à sa mission.
- **Conditions d'adhésion**
LE SYNDICAT
Lorsque le syndicat adhère à titre de membre, l'adhésion s'étend à tous les administrateurs qui forment le conseil d'administration ainsi qu'à l'ensemble des copropriétaires.
LE GESTIONNAIRE PROFESSIONNEL
Occupant la fonction de gérant ou de gestionnaire professionnel d'une copropriété.
LES CORPORATIONS ET LES FOURNISSEURS DE SERVICES
Les corporations et les fournisseurs dont la mission est complémentaire à celle du RGCQ sont invités à devenir membres.

Fiche d'adhésion

Nom	_____
Adresse personnelle	_____
Ville	_____
Province	_____
Téléphone	_____
Nom de la copropriété	_____
Adresse de la copropriété	_____
Ville	_____
Province	_____
Code postal	_____
Téléphone	_____
Télécopieur	_____
Courriel	_____

Cotisation annuelle :

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

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

LE RGCQ INTERVIENT DEVANT LA RÉGIE DE L'ÉNERGIE

Par Louis-Renault Rozéfort CA et expert en régulation économique

Au printemps dernier, le RGCQ a présenté une requête à la Régie de l'énergie afin d'être intervenant dans le dossier tarifaire 2008 de la Société en Commandite Gaz Métro et la Régie a accepté le RGCQ à titre d'intervenant dans ce dossier.

Le RGCQ a fait des représentations pour ses membres, de concert avec d'autres intervenants, sur différents sujets :

- la hausse des frais de base projetée;
- la hausse des coûts pour un branchement;
- la remise en service;
- la standardisation du délai de branchement et celui de l'emplacement du branchement.

Gaz Métro reconnaît que le marché résidentiel représentera de plus en plus une part importante de sa clientèle et que les copropriétés représentent un marché intéressant pour les équipements périphériques tels que les foyers, les chauffe-eau et les cuisinières.

Me Yves Papineau a, entre autres, représenté que bien que les coûts exigés ne soient pas faramineux, la Régie doit considérer que la fourniture de gaz n'est pas aussi essentielle que d'autres services et que l'augmentation des frais de base annuels, de près de 168,00 \$ avant consommation, peut devenir prohibitive pour l'usage très occasionnel qu'en fait un copropriétaire.

Le RGCQ a aussi été reçu à titre d'intervenant pour la demande de Gazifère, le distributeur gazier de l'Outaouais, et il entend aussi représenter les intérêts de ses membres dans cet autre dossier tarifaire.

La décision de devenir intervenant devant la Régie de l'énergie s'explique par la mission du RGCQ qui est de représenter ses membres, soit les gestionnaires et les copropriétaires, pour tout sujet pouvant les affecter. Le conseil d'administration du RGCQ a donc exprimé son intention de voir le RGCQ s'impliquer d'avantage auprès des organismes gouvernementaux pour représenter ses membres et améliorer leur situation.

Frédéric Bégin
Président

Desjardins
systèmes de sécurité

2170, rue Léger
Lasalle (Québec) H8N 2L8
Téléphone: (514) 768-6315
Télécopieur: (514) 768-3738
fbégin@desjardinsalarmes.qc.ca
www.desjardinsalarmes.qc.ca

protection incendie
intercommunication
contrôle d'accès

ENTERPHONE® ENTERCHEK™
bitronvideo NOTIFIER®

Valoripro

2360, rue Notre Dame O
Bureau 201
Montréal (Québec) H3J 1N4
Tél. : 514-937-7117 poste 225
Téléc. : 514-937-7127
service@valoripro.com
www.valoripro.com

GESTA CONSEIL inc.
GESTIONNAIRE DE
COPROPRIÉTÉS

POUR UNE GESTION PRÉVENTIVE
ET UNE GÉRANCE DE QUALITÉ
AVEC UNE ÉQUIPE DE
PROFESSIONNELS

HELENE WOODS MBA CMC
Administrateur agréé et Gestionnaire principal

courriel : info@gestaconseil.com

120 rue Ferland # Ph.C ☎ : (514) 616-6226
L'Île-des-Soeurs, Qc, H3F 1L3 ☎ : (514) 762-3225

**Leblanc, St-Jarre,
associés inc.**
gestion immobilière

Francine Leblanc
Gestionnaire
Tél.: 514.736.3039 poste 222
Fax: 514.736.1716
fleblanc@francineleblanc.com

www.agenceimmobilierefleblanc.com
1175, rue Bernard Ouest, bur. 301 • Outremont (Québec) • Canada H2V 1V5

**Les couvertures
Blanchard & fils**

4170, rue Marcel-Lacasse
Boisbriand (Québec) J7H 1N3
T (450) 433-5000 • F (450) 433-3910
www.blanchardetfils.com
RBQ 8210-2369-37

La qualité de nos toitures
fait notre réussite!

Association des
Propriétaires Couvres
du Québec

COPROPRIÉTÉS QUÉBÉCOISES ET FRANÇAISES: IL Y A PÉRIL EN LA DEMEURE!

Par François G. Cellier

Symbole d'une richesse patrimoniale émergente dans le domaine de l'immobilier, le mode de vie en copropriété est dominant en Europe, et il prend de plus en plus de place au Québec. Mais si rien n'est fait pour corriger une situation devenue précaire, tant chez nous que de l'autre côté de l'Atlantique, « plusieurs copropriétaires risquent de vivre certaines difficultés ».

C'est ce qu'affirment sans ambages M^{es} Yves Joli-Cœur, avocat montréalais expérimenté en droit de la copropriété, et Olivier Brane, avocat spécialisé en droit de la copropriété à Paris, dans un ouvrage intitulé *Les copropriétés en difficulté, Constats et solutions, France-Québec*. Coauteurs de ce livre, les deux hommes y comparent la copropriété québécoise et française. Ils s'évertuent aussi à identifier les nombreuses dérives au sein de ce mode d'habitation, tout en préconisant des solutions de rechange pour y faire face. Il y a péril en la demeure, certes, mais le drame appréhendé peut encore être évité.

UNE SITUATION BIEN RÉELLE

Imaginons, un instant, des immeubles dont la mécanique des ascenseurs fait défaut, et où des fenêtres d'appartements sont fracassées. Ces histoires d'horreur ne relèvent pas de la fabulation, elles existent, et il n'est pas rare d'en constater l'ampleur dans certaines banlieues françaises. Les agglomérations de Clichy-sous-Bois et Montfermeil, où se trouvent les copropriétés dénommées La Forestière et Les Bosquets, représentent, à cet effet, un cas de figure pathétique en matière de copropriétés en difficulté. En fait, elles accueillent sur leur territoire deux des dix copropriétés définies, sur le plan national, comme « sites prioritaires » à prendre en charge par l'État français. Que s'est-il passé? Des sociétés promotrices, qui n'ont pu rencontrer leurs objectifs de vente, se sont retrouvées dans un pétrin inextricable. Raisons : le projet avorté de la construction d'une autoroute et l'enclavement des agglomérations, lesquelles sont situées à l'écart des grandes infrastructures routières et des réseaux de transports en commun régionaux. À cela se sont ajoutées des malfaçons de construction, par exemple, une mauvaise étanchéité des façades et un dysfonctionnement des ascenseurs, ainsi que de lourdes charges dues à l'aménagement de vastes stationnements souterrains et d'espaces verts. Également, la précarité financière des occupants, combinée à une paralysie administrative des copropriétés, ont contribué à leur détérioration.

LE CONSTAT QUÉBÉCOIS

Ici comme ailleurs, les conséquences d'un tel laisser-aller pourraient également être lourdes à porter. Au Québec, rappelle M^e Joli-Cœur, « plusieurs immeubles en copropriété font face à des dépenses totalisant plusieurs millions de dollars, mais certains propriétaires auront probablement de la difficulté à en défrayer les coûts ». Un tel constat pourrait frapper de plein fouet de nombreux copropriétaires, et ce faisant, provoquer une érosion du tissu social urbain.

Mais au cœur de la tourmente se profilent des pistes de solution. À la lumière de négligences parfois irréversibles au chapitre de l'entretien des immeubles, et du sens du « devoir » tenu de certains copropriétaires, il y a urgence de légiférer. Si rien n'est fait, la population pourrait perdre confiance en ce mode d'habitation. Entre autres initiatives, le législateur du Québec pourrait, notamment, « améliorer le contrôle de la qualité lors de la construction des bâtiments en copropriété, renforcer le statut et la place des gestionnaires d'immeubles en copropriété, et instaurer un fonds de secours pour propriétaires d'unités aux prises avec une insolvabilité », indique M^e Joli-Cœur.

À l'heure actuelle, les copropriétaires ne sont pas suffisamment impliqués dans leur immeuble. Ils adoptent plus souvent qu'autrement l'attitude de locataires qui paient des frais mensuels, en oubliant qu'en fait, ils sont les propriétaires des lieux. Conséquences : un taux d'absentéisme élevé lors des assemblées annuelles, et une difficulté de trouver des candidats compétents au poste d'administrateur, capables d'administrer un immeuble de manière responsable. Il en résulte la mauvaise gestion de nombreux édifices, leur déperissement accéléré et une détérioration évidente de la vie en copropriété. Cette situation ne saurait perdurer, faute de quoi, l'avenir prometteur de ce secteur d'activité risque d'en être affecté. À nous de faire en sorte qu'il en soit autrement.

L'ouvrage *Les copropriétés en difficulté, Constats et solutions, France-Québec* sera officiellement lancé lors du Salon de la Copropriété du Québec, et du Salon de la Copropriété et de Gestions de Biens de Paris. Ces deux événements se tiendront respectivement au Palais des congrès de Montréal, les 19, 20 et 21 octobre, et à Paris Expo, Porte de Versailles, du 24 au 26 octobre.



**Gestions & Constructions
Phénix inc.**

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL



Annick Vidal
Administration

Téléphone: 514-603-0951
Télécopie: 450-492-9955
Messagerie : G&CPhenix@videotron.ca RBO: #8337-8323-51



Gestactif
GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS

4140 Côte-Ste-Catherine, bur.10
Montréal, H3T 1E3
gestactif@videotron.ca
www.gestactif.com

LA RÉALISATION D'UN RÊVE DE DEUX FEMMES D'AFFAIRES DANS LE DOMAINE DE LA CONSTRUCTION

Par Annick Vidal et Karine Pépin,
Gestion & Construction Phénix inc.
Entrepreneur général

Notre aventure a débuté chacune de notre côté. Sans se connaître, nous avions un rêve commun : se réaliser personnellement et vivre un vrai défi.

Un jour, nos chemins se sont croisés et de fil en aiguille, nous avons discuté de choses et d'autres, de nos frustrations et de nos rêves. Et c'est là que : BOUM! Une explosion de chimie ou d'atomes crochus nous a fait réaliser que nous avions les mêmes objectifs et la même vision des choses. Alors pourquoi ne pas réaliser notre rêve en créant notre propre entreprise? Une association de nos compétences, Karine forte en gestion de projets de construction et estimation; Annick forte en informatique et administration. Nous nous complétons l'une l'autre. Le yin et le yang quoi. Wow! Quelle vision !

En annonçant notre intention de créer notre propre entreprise dans le domaine de la construction, nous avons eu plusieurs commentaires. Des femmes dans un domaine d'hommes ? Mais vous êtes folles ! Ils vont vous dévorer toutes crues ! Plus les commentaires affluaient et plus notre détermination grandissait.

Mais notre surprise fut qu'ils sont loin d'être carnivores ces hommes ! Ils ont plutôt un intérêt particulier pour notre démarche. Ils nous donnent des conseils sur ce qui est bon à faire et à ne pas faire. De l'autre côté, les femmes sont intéressées à nous confier leur projet, elles se sentent en confiance.

Il est à noter que nous avons un bagage derrière nous. Nous ne sommes pas sorties de nos fourneaux avec un coup de chaleur qui nous a transformées en entrepreneur. Annick avec ses chiffres et toute la paperasse administrative; elle y excelle. Je peux vous dire que le budget c'est sa force. En plus, avec son cours de technicienne en informatique, adieux les bogues!

De son côté Karine est tombée dans un baril de potion euh... de construction dès sa naissance. Son père est entrepreneur dans le domaine de la construction résidentielle et commerciale, elle a pu acquérir son expérience avec lui. En plus d'avoir une formation de technicienne en architecture, elle est estimatrice et chargée de projet depuis plus de 12 ans. Elle a rencontré toutes sortes de situations et de projets.

L'air de rien pour être entrepreneure: il faut des compétences. Pour fonder une compagnie on doit s'inscrire au gouvernement pour les taxes, la licence, l'assurance et j'en passe. Afin de nous démêler dans tout ceci, nous avons rédigé un plan d'affaire, que nous avons recommencé au moins 100 fois, perfectionnisme oblige. Bien oui!

Nous nous sommes ensuite inscrites à des cours d'entrepreneur pour perfectionner nos connaissances et pour nous aider dans nos examens de la Régie que nous avons réussi haut la main à notre grand bonheur. Après l'analyse de notre dossier à la Régie du bâtiment du Québec, notre licence a été émise.

Maintenant que nous fêtons notre première année d'existence, nous sommes prêtes à réaliser vos projets, que ce soit en gestion, rénovation ou autres besoins, il nous fera plaisir de vous rencontrer et d'analyser les différentes alternatives pour la réalisation de vos projets.

Notre but : réaliser vos projets, dans les meilleurs délais, sans problème ni litige. C'est pourquoi nous vérifions consciencieusement toutes les informations recueillies. Hé! Oui, le contrôle de la paperasse et échéancier, une petite manie de femme !

Nous avons un côté très très humain et nous sommes en mesure de nous adapter à toutes les situations : de la construction aux relations humaines.

Nous sommes honnêtes avec nos clients, et si une situation semble non conforme ou anormale pour nous, nous n'hésitons pas à poser des questions et à faire des recherches pour eux afin de trouver la réponse qui va convenir le mieux à la situation.

Nous avons fait le choix d'adhérer au Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec car nous croyons pouvoir vous aider et vous appuyer dans vos projets de rénovation ou d'entretien de votre propriété. Nous considérons le regroupement comme notre marché cible. Les copropriétaires et propriétaires ont besoin d'un bon suivi de l'évolution de leurs propriétés afin d'éviter une usure prématurée et des coûts non planifiés pour les corrections.

Pour en savoir plus, nous vous invitons à venir nous rencontrer au Salon de la copropriété qui se tiendra au Palais des congrès du 19 au 21 octobre prochain.

Au plaisir de poursuivre notre rêve avec vous !

MARIE TRUDEL, *avocate-attorney*

404 - 2635 Rufus Rockhead, Montréal (Québec) H3J 2W6
Tél./Tel.: (514) 875-6789 • Téléc./Fax.: (514) 939-7791
trudel.marie@videotron.ca



INVEST GAINLTÉE Courtier Immobilier Agréé
Gestion et Investissement Immobilier

L.LÉO ZIADÉ
Président

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

info@gestionjm.com

Gestion Jacques Millaire

JACQUES MILLAIRE
Gestionnaire principal

tél: 514-961-9032



ARBO-CONSEIL

Claude Carpentier

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

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



Nettoyage de Conduits de Ventilation

3080 Saguenay,
Laval, Quebec,
H7E 1H5

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

BDB
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



Services comptables pour Syndicats de copropriété

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

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

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

Travail en entreprise ou à domicile



GROUPE LYRAS

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES
CABINET DE SERVICES FINANCIERS

Le groupe Lyras, c'est le plus grand !

1-877-259-7999

www.groupe.lyras.ca

Nos bureaux à travers le Québec

Boisbriand
Gatineau
Labelle
Lachute
Maniwaki
Mont-Laurier
Mont-Tremblant
Saint-Jérôme
Sainte-Adèle
Sainte-Agathe
Val-des-Bois



DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR

avocats

L'ÉQUIPE DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ

Avocats

M^e Yves Joli-Cœur

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

Notaires

M^e Serge Allard

M^e Marta Tarczynska – M^e Helen Bougas – M^e Louise Langelier



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

LES TROUBLES DE VOISINAGE ET L'INJONCTION EN COPROPRIÉTÉ

Par Me Serge Abud, avocat, Papineau et Associés

Étant donné la température généralement très clémente de cet été, vous vous retrouvez dans une situation où vous humez les effluves provenant du barbecue de votre voisin d'en dessous que celui-ci a décidé d'utiliser quotidiennement, en plus de vous faire «partager» son goût immodéré pour l'opéra à toute heure du jour et de la nuit, le tout malgré vos protestations personnelles et répétées.

Vous saisissez votre syndicat de la situation et malgré les avertissements donnés, votre voisin ne diminue pas le rythme de sa cuisson estivale ni le volume de ses auditions musicales... Quels sont les recours qui restent? Quelles sont les règles minimales que tous les voisins doivent respecter afin de maintenir la bonne entente entre eux?

Mis à part certaines dispositions relatives aux arbres, aux limites de terrain, à l'écoulement des eaux et aux droits de passage, les relations entre voisins au Québec sont essentiellement régies par l'article 976 du *Code civil du Québec* qui se lit comme suit :

Les voisins doivent accepter les inconvénients 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.

Cet article doit être lu en conjonction avec l'article 7 du même code suivant lequel *aucun droit ne doit être exercé en vue de nuire à autrui ou de manière excessive et déraisonnable* ainsi qu'avec l'article 1457 suivant lequel *toute personne a le devoir de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle de manière à ne pas causer préjudice à autrui.*

L'article 1063 du *Code civil* prévoit en effet que chaque copropriétaire jouit librement de sa partie privative et des parties communes, à la condition de respecter le règlement de l'immeuble et de ne pas porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Dans chacune de ces dispositions législatives, on constate une constante qui est applicable à l'ensemble du droit civil québécois, à savoir que le préjudice causé à autrui demeure la limite à l'exercice des droits de chacun. La détermination du «préjudice» dans un contexte de voisinage pouvant cependant dépendre de la subjectivité et des sensibilités particulières des personnes impliquées, le législateur a également imposé un élément objectif au débat potentiel en obligeant celles-ci à «accepter les inconvénients normaux du voisinage».

À l'obligation de ne pas causer préjudice à autrui s'ajoute donc une autre obligation réciproque, voire même un devoir, celui de la tolérance «qu'ils se doivent suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux».

Le contexte de la copropriété divise a cette particularité qu'il spécifie l'exigence législative relative à la «nature de leurs fonds», par le biais du règlement de l'immeuble contenu au sein de la déclaration de

copropriété. Les copropriétaires donnent donc un cadre contractuel à leurs relations de voisinage.

Lorsqu'il est fait un usage abusif de ses droits et que les inconvénients du voisinage cessent d'être «normaux», il est possible en droit civil de demander à la Cour supérieure, lorsque les conditions requises sont présentes, d'enjoindre à une personne «de ne pas faire ou de cesser de faire» quelque chose. Cette possibilité porte le nom d'*injonction* et est prévue spécifiquement dans le contexte de la copropriété divise par l'article 1080 du *Code civil du Québec*.

En vertu de cet article, si un copropriétaire fautif refuse de se conformer à la déclaration de copropriété, un copropriétaire ou le syndicat peut demander au tribunal de l'enjoindre de s'y conformer. Si le copropriétaire ayant fait l'objet de l'injonction refuse d'y obéir, le second alinéa de l'article 1080 permet même que la vente de l'unité de ce copropriétaire soit ordonnée.

Notons cependant que le texte de l'article 1080 demande qu'un préjudice «sérieux et irréparable» soit causé au syndicat ou à un copropriétaire pour qu'il soit possible d'y recourir. Les cas possibles d'application risquaient de devenir cependant assez rares du fait que le préjudice causé devait non seulement être sérieux mais «irréparable».

La jurisprudence¹ a heureusement établi que le remède de l'injonction prévu au premier alinéa de l'article 1080 pouvait être accordé sans qu'il soit nécessaire de prouver le caractère irréparable du préjudice. Ce critère garderait cependant sa pertinence dans le cas où le second alinéa de ce même article, soit la mise en vente de la fraction du copropriétaire fautif, devrait être mis en application. À notre connaissance, une mesure aussi extrême n'a pas encore été accordée par un tribunal québécois depuis l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec* en 1994.

L'injonction prévue à l'article 1080 n'est cependant pas limitée aux seuls troubles de voisinage et peut être demandée dans le but de mettre fin à toute contravention à la déclaration de copropriété, sauf, évidemment, pour exiger le paiement des charges communes.

Finalement, notons que les règles du bon voisinage s'appliquent tout autant au locataire d'une fraction à qui le règlement de l'immeuble est opposable suivant l'article 1057 du *Code civil*. Ainsi, lorsqu'une fraction privative fait l'objet d'un bail de location, l'article 1079 du *Code civil* prévoit que le syndicat puisse demander la résiliation de ce bail lorsque le locataire cause un préjudice sérieux² à un copropriétaire ou à un occupant de l'immeuble.

1 *Syndicat des copropriétaires Estuaire I c. Asselin*, REJB 2003-38859

2 L'article 1079 ne comporte pas la mention d'«irréparable» contrairement à l'article 1080.



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

Wilson & Lafleur Ltée
Éditeur

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

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

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



Jean Caron, associé
Consultant, gestionnaire d'immeubles

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

COMMENT CONTRÔLER L'HUMIDITÉ ET RÉDUIRE LES PROBLÈMES DE CONDENSATION SUR VOS FENÊTRES

Par : Mario D. Gonçalves, ing., Patenaude-Trempe Inc.

LES SOURCES D'HUMIDITÉ

Le niveau d'humidité présent dans votre condominium dépend de l'équilibre entre les taux de génération et d'extraction de la vapeur d'eau.

Les activités de la vie quotidienne, telles que la respiration, le lavage (vaisselle, linge et l'hygiène personnelle), la cuisson des aliments et les soins apportés aux plantes augmentent de façon naturelle la quantité de vapeur d'eau dans l'air. De plus, les matériaux hygroscopiques comme le bois produisent également de l'humidité. Le bois absorbe une quantité croissante de vapeur d'eau à mesure que l'humidité relative augmente. Dans les régions où l'humidité est élevée en été et en automne, elle peut absorber une quantité de vapeur d'eau supplémentaire correspondant à 4 ou 5 pour cent de son poids. Cette humidité est libérée pendant la saison de chauffage, lorsque le taux d'humidité intérieure baisse.

L'humidité contenue dans le béton, le plâtre et le bois non séché d'une nouvelle construction est également dégagée pendant la première saison de chauffage. Les problèmes d'humidité sont donc généralement plus graves au cours de la première année de l'occupation.

En hiver, l'air extérieur contient beaucoup moins de vapeur d'eau qu'en été. Admettre de l'air frais en été a donc tendance à augmenter l'humidité à l'intérieur, par contre, le phénomène inverse se produit l'hiver.

LE CONTRÔLE DE L'HUMIDITÉ

La vapeur d'eau peut être évacuée de deux façons principales, à savoir: la déshumidification mécanique et le remplacement de l'air intérieur par de l'air extérieur.

Les déshumidificateurs mécaniques absorbent l'humidité de l'air ambiant en la faisant passer par une série de serpentins de refroidissement. L'eau se condense sur les serpentins, y est récupérée et évacuée.

Les déshumidificateurs atteignent généralement leur rendement optimal à une température ambiante de 27°C et à une humidité relative (HR) de 60 pour cent. À une température ambiante normale et à des taux d'humidité relative inférieurs à 50 pour cent, leur rendement diminue de façon marquée. Étant donné qu'une humidité relative supérieure à 40 pour cent peut produire une condensation importante par temps froid, les déshumidificateurs ne sont pas très pratiques en hiver. Ils sont plus efficaces lorsqu'ils sont utilisés pendant l'été pour réduire le taux d'humidité relative dans les sous-sols, qui peut atteindre des niveaux bien supérieurs à 50 pour cent.

HUMIDITÉ RELATIVE MAXIMALE

Le niveau de performance pour la résistance à la condensation des fenêtres est défini par la norme CAN/CSA A440-00. Le tableau suivant résume les températures de surfaces intérieures minimums pour une fenêtre de qualité moyenne (indice de température de 57), pour différentes températures extérieures. Ces valeurs sont cependant valables seulement dans la mesure où la circulation de l'air aux abords de la fenêtre n'est pas restreinte.

**Température de surface minimum
en fonction de la température extérieure (°C)**
Température intérieure: 22.0°C Indice de température: 57

Temp. extérieure (°C)	-5.0	-10.0	-15.0	-20.0	-25.0	-30.0
Temp. de surface (°C)	10.4	8.3	6.1	4.0	1.8	-0.3

Dans le but de déterminer le potentiel de condensation, il est nécessaire de connaître la température à laquelle la vapeur d'eau présente dans l'air se transforme en eau liquide (point de rosée).



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

Hydro Solution
Le spécialiste du chauffe-eau

Le tableau suivant indique le point de rosée en fonction de l'humidité relative de l'air.

Point de rosée en fonction de l'humidité relative intérieure (°C) Température intérieure: 22.0°C								
Humidité relative (%)	50	45	40	35	30	25	20	15
Point de rosée (°C)	11.1	9.6	7.8	5.9	3.7	1.1	-2.1	-5.6

Ainsi, pour un taux d'humidité relative intérieure de 30 %, la vapeur d'eau présente dans l'air condensera sur toute surface en deçà de 3.7°C. Il y aura donc occurrence de condensation à partir d'une température extérieure inférieure à -25°C. Pour un taux d'humidité relative intérieure de 35 % (point de rosée à 5.9°C), la condensation aura lieu à partir d'une température extérieure inférieure à -25°C.

En tenant compte de ce qui précède, un taux d'humidité relative intérieure trop élevé lors de la saison de chauffage peut causer de la condensation au niveau de la fenestration. Pour prévenir la condensation au niveau des surfaces intérieures de la fenestration, il est essentiel que le taux d'humidité relative soit contrôlé en fonction de la température extérieure. Le tableau suivant donne une indication des taux d'humidité relative maximaux qui devront être maintenus pour une température ambiante intérieure de 22°C (fenêtres de qualité moyenne).

TEMPÉRATURE EXTÉRIEURE	HUMIDITÉ RELATIVE MAXIMALE
- 5°C	45%
- 10°C	40%
- 15°C	35%
- 20°C	30%
- 25°C	25%
- 30°C	20%

Mario Gonçalves est un ingénieur professionnel et consultant senior dans le domaine de l'enveloppe du bâtiment, ayant à son actif plus de quinze années d'expérience. Il est le président de Patenaude-Trempe inc., une firme privée

offrant des services de consultation spécialisés en science du bâtiment, avec des projets à travers l'Est du Canada et le Nord-est des États-Unis et dont les bureaux sont basés à Montréal, Québec et Boston. Il dirige également le Conseil de l'enveloppe du bâtiment du Québec (CEBQ) à Montréal et est membre actif du comité technique de la norme CSA A440.4 sur l'Installation de Portes et Fenêtres. Ses principaux champs d'expertise sont l'investigation et essais in situ de problèmes de performance se rapportant à l'enveloppe verticale du bâtiment (murs, fenêtres et murs-rideaux).



**PROPRI
GESTION INC**

Courtier immobilier agréé

David Ménassé, M.Sc.

Directeur, Gestion des copropriétés

E-mail: davidmenasse@propr-gestion.com

321, boul. Curé-Labelle, Laval (Québec) H7L 2Z9
Tél. : (450) 625-2210 | (514) 843-8481 | Fax : (450) 625-2781
Site web : www.propr-gestion.com

SERVICES PERSONNALISÉS OFFERTS PAR LE RGCQ

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

Pour renseignements:

Mme Diane Ménard
450-689-2322
dianecmenard@videotron.ca



**GESTION
IMMOBILIÈRE
PAQUET**

(514) 762-0476

L'Île-des-Sœurs

Courriel: paquet@gip.qc.ca

Site web: www.gip.qc.ca

Copropriétés / Condominiums

Services de conciergerie
et d'entretien d'immeubles /
Custodial services

Service-conseil / Consulting services



LA POINTE DU CONSEIL INC.

Richard Lapointe, Ing.
Président

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

FONDS DE PRÉVOYANCE
EXPERTISE EN TOITURE ET BÂTIMENT

- 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

➤ Seul Vidéotron vous en offre autant!

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

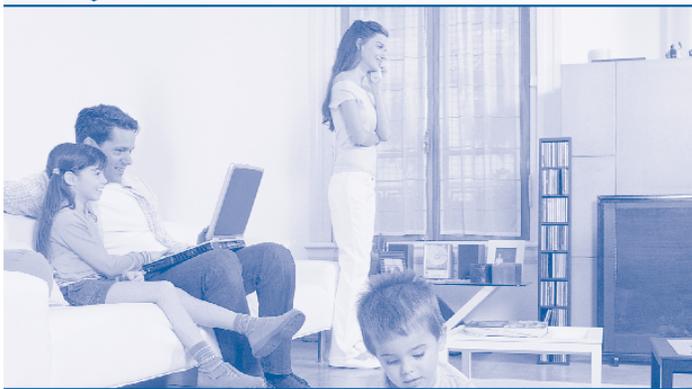
- Télévision en modes numérique et analogique
- Accès Internet
- Téléphonie par câble

Câble classique*

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

illico télé numérique*

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



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

- 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 **illimités**
- **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 seul 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.



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.

Le pouvoir infini du câble

➤ **VIDÉOTRON**

QUEBECOR MEDIA

Bois ou tapis?

Le dilemme des revêtements de sol
et la question de l'insonorisation des condominiums

Vous rénovez et vous songez à remplacer vos tapis usés par un plancher en lames de bois franc? Connaissez-vous les normes en vigueur et leurs implications?

Saviez-vous que la Société canadienne d'hypothèques et de logement recommande un indice d'isolement contre les bruits d'impact (IIC) d'au moins 55 pour les planchers des condominiums, alors qu'un tapis vous offre probablement un IIC de 72? La différence est énorme, car l'échelle de décibels suit une courbe logarithmique. En d'autres mots, un plancher qui présente un IIC de 55 transmet les bruits avec dix fois plus d'intensité qu'un plancher dont l'indice se situe à 65!

Un faible IIC a donc de graves répercussions sur la qualité de vie dans votre espace résidentiel... et sur vos relations de voisinage. Les tribunaux mettent d'ailleurs en cause la piètre atténuation des bruits d'impact dans de nombreuses poursuites civiles, puisqu'on néglige souvent de considérer les qualités insonorisantes d'un revêtement de sol.

Il faut aussi savoir que la performance des matériaux installés peut grandement différer des résultats obtenus en laboratoire. Pour compenser une éventuelle diminution de la performance des matériaux installés, il est généralement recommandé de choisir un ensemble de construction offrant un indice IIC qui dépasse de 5 à 10 points les normes en vigueur. Une autre méthode souvent recommandée consiste à établir un assemblage précis qui sera mis à l'essai sur le site en question afin de vérifier sa conformité aux normes.

Dans cet ordre d'idées, Planchers Québécois Ltée a mis au point un sous-plancher superinsonorisant qui a fait l'objet de nombreux perfectionnements depuis près de 10 ans et qui dépasse les normes actuelles. La mise en œuvre de ce système requiert une bonne formation; l'installation est néanmoins rapide et sans difficultés particulières. Assemblé sur le site, ce sous-plancher superinsonorisant se compose d'une membrane insonorisante de 19 mm recouverte d'un contreplaqué de 16 mm. Il permet l'installation d'un plancher de bois à languettes et rainures conventionnel. Conçu de façon à ne pas entrer en contact avec les murs, ce revêtement de plancher « flottant » permet d'éviter la transmission directe des bruits d'impact.

Par cette méthode éprouvée, nous avons pratiquement éliminé la plus grande source de conflits entre voisins.

Nous vous invitons donc à venir nous rencontrer, nous pourrions vous conseiller et vous guider dans l'acquisition de votre nouveau plancher de bois franc.



Pour de plus amples informations, contactez :

Planchers Québécois Ltée
2496, chemin Chambly, Longueuil J4L 3X6
Téléphone : 450 679-9164
Télécopieur : 450 679-1777
www.planchersquebecois.com

ATTENTION AUX DÉCLARATIONS DE COPROPRIÉTÉ ANTÉRIEURES AU 1^{er} JANVIER 1994!

Par Me Michel Paradis, avocat

Depuis le 1^{er} janvier 1994, pour les copropriétés créées avant cette date, le droit de la copropriété divise est fondé sur une pré-misse légale porteuse de confusion : le contrat qui lie les parties (la déclaration de copropriété) n'est pas tout à fait la loi des parties. Les dispositions transitoires de l'application du Code civil de 1994 prévoient :

53. La copropriété divise d'un immeuble établie avant l'entrée en vigueur de la loi nouvelle est régie par cette Loi (...)

Comme si déjà, il n'était pas extrêmement difficile de faire assimiler aux copropriétaires la complexité et la densité d'une déclaration de copropriété, il faut en plus leur faire comprendre que malgré ce qu'ils lisent dans leur déclaration, le Code civil dit le contraire et doit s'appliquer.

Depuis 1994, c'est la question de l'entretien des parties communes à usage exclusif qui a causé le plus de problèmes. Il est difficile de juger quelles dépenses sont vraiment à la charge des copropriétaires.

Nous avons déjà suggéré à des copropriétés de modifier leur déclaration pour adopter le texte suivant :

« Chaque copropriétaire assumera les frais d'entretien courant (nettoyage, déneigement, réparations courantes...) des fenêtres, portes-fenêtres, portes extérieures, balcons, patios et cases de rangement dont il a l'usage exclusif. Le syndicat sera responsable et assumera les coûts des réparations majeures et des rénovations de ces parties communes à usage exclusif, à moins que le conseil d'administration du syndicat ne soit d'avis que lesdites réparations ou rénovations ont été rendues

nécessaires par la faute, négligence ou défaut d'entretien du copropriétaire qui a l'usage exclusif de ces parties communes, auquel cas seul le copropriétaire en défaut sera responsable de remettre lesdites parties communes en état.

Par ailleurs, il nous est arrivé plus d'une fois de retrouver, à travers les vieux procès-verbaux des assemblées de copropriétaires ou des administrateurs, des règlements internes ajoutant ou modifiant les dispositions de certaines déclarations de copropriété, que les administrateurs en place ignoraient, ou même des modifications adoptées à l'état descriptif ou à l'acte constitutif de la déclaration de copropriété, mais qui n'ont jamais été notariées, et qui donc ne sont pas opposables aux copropriétaires.

Depuis 1994, les modifications à la partie règlement de la déclaration n'ont pas à être notariées et ne nécessitent que le vote de la majorité simple des copropriétaires présents à l'assemblée. Les administrateurs successifs omettent souvent, malgré leur obligation, de constituer un cahier cumulatif des nouveaux règlements ou des amendements; les copropriétaires ne constituent pratiquement jamais un tel cahier. Ainsi plus personne n'est vraiment certain du texte applicable. Avant d'acheter, il faut donc prendre le temps de réviser les procès-verbaux au complet pour être certain de ne pas retrouver de règlement sur les revêtements de sol, ou sur les animaux ou autres, qui seraient contraires à ce que l'on retrouve à la déclaration de copropriété.

**Notre réseau de franchisés
en fait**

Plus pour vous

*Une formule innovatrice pour l'entretien
ménager de votre immeuble*

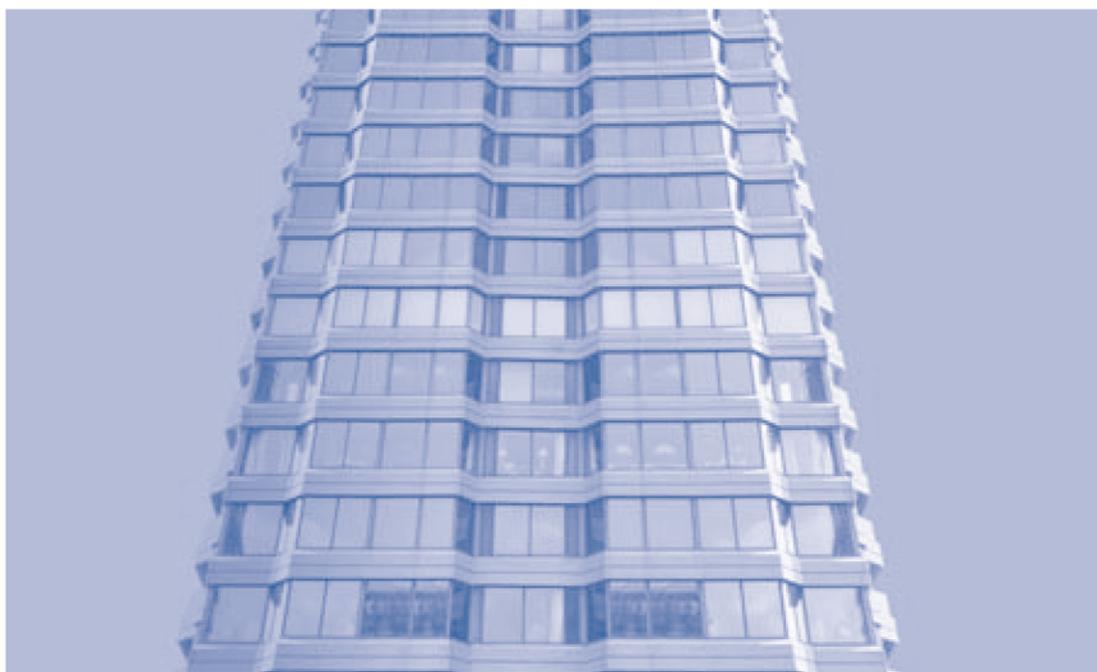
Jean-Pierre Takacs
Directeur des ventes
Tél. : (514) 351-7744 #320
jp@distinction.ca



DISTINCTION Plus
LA FORCE DU RÉSEAU



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

LES CLAUSES PÉNALES EN COPROPRIÉTÉ

Par Me Serge Abud, avocat, Papineau et Associés

Parcourir la déclaration de copropriété avant d'acheter une unité dans un immeuble qui est régi par cette déclaration est une étape incontournable dans le processus d'acquisition. Durant cette lecture, l'attention de l'acheteur éventuel sera à coup sûr attirée par la présence de certaines clauses au sein de la déclaration qui ont pour effet de permettre au syndicat de la copropriété d'imposer le paiement de pénalités en plus des charges communes régulièrement exigées. Il s'agit des clauses pénales de la déclaration de copropriété.

Ces clauses présentent l'avantage de constituer une solide mise en garde envers les copropriétaires délinquants. Si la déclaration prévoit en plus que les pénalités accumulées constitueront des charges communes, celles-ci pourront être incluses dans la créance du syndicat qui à son tour pourra faire l'objet d'une hypothèque légale. L'exercice des recours contre un copropriétaire récalcitrant s'en trouve ainsi grandement simplifié de même que les frais qui en découlent sont diminués.

La clause pénale en droit

Pour exister, une clause pénale doit faire partie d'un contrat dans lequel les parties s'obligent les unes envers les autres. Généralement, une partie pourra réclamer à l'autre partie de s'exécuter si cette dernière est en défaut, ou encore en exiger une compensation financière (couramment appelée «dommages-intérêts»).

Le *Code civil du Québec* permet cependant aux parties de décider à l'avance des montants qui pourront être réclamés en cas de non-respect du contrat. En principe, la personne qui se prévaut de la clause pénale n'aura pas à prouver qu'elle a subi des dommages mais uniquement le défaut de l'autre partie. L'effet d'une clause pénale est

donc d'intégrer au contrat les dommages ou pénalités qui pourront être réclamés en les déterminant à l'avance.

En copropriété, ce contrat est bien sûr la déclaration de copropriété qui lie tous les copropriétaires en vertu de l'article 1062 du *Code civil*.

L'adoption des clauses pénales

Les clauses pénales généralement incluses dans les déclarations de copropriété prévoient le plus souvent l'imposition aux copropriétaires fautifs de certaines pénalités en cas de retard dans le paiement des charges communes, par exemple, ou encore en cas de refus de se conformer au règlement de l'immeuble.

Puisqu'une clause pénale est contractuelle, elle ne peut être valide qu'à condition d'être précise et connue à l'avance des copropriétaires. C'est-à-dire que le copropriétaire doit savoir à quelles sanctions il s'expose en cas de défaut éventuel.

Les pénalités sont généralement déjà présentes dans la déclaration de copropriété ou dans les modifications qui lui ont été apportées au moment où le copropriétaire fait l'acquisition de son unité, ce qui lui permet d'en prendre connaissance préalablement et de s'engager en toute connaissance de cause.

Où encore, les administrateurs, si la déclaration le leur permet, pourront décider d'imposer de nouvelles pénalités par l'adoption de règlements en ce sens qui devront être entérinés par la suite (ou encore annulés rétroactivement) lors de l'assemblée générale des copropriétaires subséquente.

Que la pénalité fasse partie de la déclaration ou qu'elle soit adoptée par le conseil d'administration, la rédaction de la clause y pourvoyant ne doit laisser aucune place à l'arbitraire ou à la partialité des administrateurs. Il ne saurait être question pour ceux-ci par exemple de s'octroyer le droit de décider de la gravité d'une infraction et de se laisser une quelconque marge de manœuvre afin de déterminer la



PATENAUDE TREMPE

EXPERTS CONSEILS - CONSULTANTS

Joseph Borsellino, ing.
associé
j.borsellino@patenaude-trempe.com

Patenaude-Trempe Inc.
siège social / head office
1471, boul. Lionel-Boulet, suite 30
Varenes (Québec) J3X 1P7
Tél: 450-652-2235 #226
Fax: 450-652-6801
www.patenaude-trempe.com

Montréal • Québec • Boston



BOIS DE PLANCHER BRUT ET PRE VERNI, SABLAGE ET FINITION, PLANCHER INSONORISÉ POUR CONDO

Planchers Québécois

T: 450.679.9164 F: 450.679.1777

Jean Gruslin
jgruslin@planchersquebécois.com

Recommandé CAA www.planchersquebécois.com RBQ 1813 1623 45
2496 chemin Chambly, Longueuil, Qc. J4L 3X6

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

LE GROUPE  **FENESTRA**

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

Nous avons une solution à tout problème de fenêtre

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

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

pénalité à imposer selon les circonstances. Une clause pénale verra donc sa légitimité garantie entre autre par sa précision qui ne devra laisser aucune place à l'interprétation et ce, en accord avec l'article 1373 du *Code civil* qui exige que la prestation d'un cocontractant soit «possible ou déterminée et déterminable».

Une clause pénale étant consensuelle, il est donc indispensable qu'elle soit le résultat d'une volonté clairement exprimée en ce sens par les copropriétaires, individuellement ou en assemblée. S'agissant d'une modification au règlement de l'immeuble, la majorité simple exigée par l'article 1096 du *Code civil* sera nécessaire dans ce dernier cas.



Guilbault Chem-Dry
Nettoyage de tapis
Plus sec, Plus propre, en Santé

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

3080 Saguenay,
Laval, Québec,
H7E 1H5



Thierry Ségard
Directeur de projets
Sciences du bâtiment
Environnement

Étude de fonds de prévoyance
Rapport d'état d'immeuble
Conformité aux codes
Réception des parties communes
Analyse de l'air et d'eau

2519, boul. Chomedey
Laval (Québec)
Canada H7T 2R2

Tél. (450) 973-1690, poste 229
Cell. (514) 245-9002
thierry.segard@amec.com

www.amec.com

MEMBRES CORPORATIFS

Acoustique de planchers :

- Acousti-Tech
Monsieur Jonathan Langlois 418 889-9910

Arboristerie :

- Arbo Conseil
Monsieur Claude Carpentier 450 430-1495

Arpenteur géomètre :

- Cusson Létourneau
Monsieur Alexandre Cusson 450 974-3338

Ascenseurs :

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

Architecte et inspecteur en bâtiment :

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

Assurances :

- Dale Parizeau | 877 807-3756
- Le Groupe Lyras | 877 259-7999

Avocats :

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

Chauffe-Eau :

- Hydro Solution | 877 666-0064

Éditeur :

- Wilson Lafleur
Monsieur Claude Wilson 514 875-6326

Entrepreneur Général :

- Gestions et Constructions Phénix
Madame Anick Vidal 514 603-0951

Entretien et nettoyage de tapis :

- Guilbault Chemdry
Monsieur Éric Guilbault 514 284-6005

Entretien Général d'Immeubles :

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

Évaluateurs :

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

Experts Conseil – Enveloppe du bâtiment

- Patenaude Trempe Inc.
Monsieur Joseph Borsellino 450 652-2235 # 226

Fenêtres :

- Groupe Fenestra 514-993-3333
- Monsieur Pierre Montpetit | 800 994-6402

Gestion Immobilière :

- Gestion Jacques Millaire Inc.
Monsieur Jacques Millaire 514 961-9032
- Gestion Laucandrique
Monsieur Jean Caron 450 677-0007
- Gestion Immobilière Paquet
Madame Élisabeth Chevrier 514 762-0476
- Propri-Gestion Inc.
Monsieur David Ménassé 450 625-2210
- Gesta Conseil
Madame Héléne Woods 514 616-6226
- Gestactif
Monsieur Vincent Gaudreau 514 588-8911
- Invest Gain
Monsieur Léo Ziadé 450 926-9966
- Leblanc St-Jarre et Associés
Madame Francine Leblanc 514 736-3039 # 222
- Valoripro
Monsieur Louis d'Auteuil 514 937-7117

Livres :

- Wilson Lafleur
Monsieur Claude Wilson 514 875-6326

Nettoyage de conduits de ventilation :

- Conduit Net
Monsieur Éric Guilbault 514 284-7680

Nettoyage de conduits de sécheuse :

- Dry Sec
Monsieur Claude Couture 514 337-5111

Planchers insonorisés pour condos :

- Planchers Québécois
Monsieur Jean Gruslin 450 679-9164

Produits d'entretien de piscines intérieures et extérieures :

- DMC H₂O Inc.
Monsieur Aldei Gagnon 450 669-4430

Professionnels en bâtiment :

- Amec
Monsieur Thierry Ségard 450-973-1690 # 229
- La Pointe du Conseil
Monsieur Richard Lapointe 514 297-2492

Solutions logicielles :

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

Systèmes de sécurité :

- Desjardins Système de Sécurité
Monsieur Frédérique Bégin 514 768-6315

Tapis :

- Guilbault ChemDry
Monsieur Éric Guilbault 514 284-6005

Téléphonie et câble distribution :

- Vidéotron | 88 VIDÉOTRON

Toiture :

- Les Couvertures Blanchard
Monsieur Sylvain Blanchard 450 433-5000



*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

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



Jonathan Langlois

Développement des affaires
Business development

jlangois@finitec-inc.com

Membrane insonorisante pour planchers

150, Léon-Vachon St-Lambert-de-Lauzon, QC Canada G0S 2W0
Tél. : (418) 889-9910
Sans frais/Toll free : 1-888-838-4449
Fax : (418) 889-9915
www.finitec-inc.com

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



**Spécialiste
en conduits
de sècheuse**

(514) 337-5111

www.nettoyagedrysec.net



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



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

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

