



PORTRAIT 40 du Rhône

par Bernard Paré

Fin novembre 2000, l'assemblée générale des résidents du 40 du Rhône a décidé d'élire un nouveau conseil d'administration.

Comme le souligne M. René Beaudry, président du conseil, le bâtiment en soi est en excel-



lente condition : « C'est un immeuble en brique de huit étages, érigé à la fin des années 70 avec des matériaux fiables et de qualité. Ce qui en fait son attrait, c'est la solidité de sa construction, une bonne insonorisation ainsi que son environnement de verdure. »

Entouré d'arbres majestueux, à l'orée du quartier appelé autrefois « Préville », un des secteurs résidentiels les plus recherchés de la nouvelle ville de Longueuil, le 40 du Rhône offre

plusieurs services et attraits (un concierge sur place presque continuellement, une piscine, des courts de tennis partagés avec les occupants des immeubles voisins, des parcs et des terrains paysagers ainsi que des stationnements intérieurs) en plus d'être localisé à proximité de la piste cyclable.

Suite en page 3

Sommaire

1

PORTRAIT
40 du Rhône

1

Le début d'un temps nouveau
pour la copropriété au Québec

4

LES FINANCES
Besoin de financement ?
Soyez vigilants...

5

Calendrier
des sessions d'information

5

La soirée d'information
du printemps : un vif succès

6

LA LOI
Pas de souccah sur les balcons!

7

LA BÂTISSÉ
Consommation d'énergie

Le début d'un temps nouveau pour la copropriété au Québec

L'intervention du Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec (RGCQ) et de ses avocats, notamment M^{es} Yves Joli-Coeur et Pierre-G. Champagne, du cabinet De Grandpré Charette Lévesque, en commission parlementaire, au mois de mars dernier, a porté fruit. Le ministre de la Justice, M. Paul Bégin, vient de reconnaître le caractère particulier des charges communes dans l'exploitation d'une copropriété, en élevant les créances de cet ordre dues aux syndicats de copropriétaires au rang de dettes prioritaires dans les dossiers de reprise de possession d'une unité de copropriété pour défaut de paiement. Dans ce genre de situation, les charges communes apparaîtront dorénavant en tête de liste, avant même l'emprunt hypothécaire.

Voilà un gain majeur, compte tenu que, précédemment, les institutions ou les particuliers qui exerçaient leur droit de reprise de possession n'étaient nullement assujettis aux paiements des charges communes pendantes.

Suite en page 2

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

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

Le nouveau libellé de l'article 1069 du Code civil du Québec est explicite :

« Celui qui, par quelque mode que ce soit, y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, acquiert une fraction de copropriété divise est tenu au paiement de toutes les charges communes dues relativement à cette fraction au moment de l'acquisition.

« Celui qui se propose d'acquérir une fraction de copropriété peut néanmoins demander au syndicat des copropriétaires un état des charges communes dues relativement à cette fraction et le syndicat est, de ce fait, autorisé à le lui fournir, sauf à en aviser au préalable le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause; le proposant acquéreur n'est alors tenu au paiement de ces charges communes que si l'état lui est fourni par le syndicat dans les quinze jours de la demande.

« L'état fourni est ajusté selon le dernier budget annuel des copropriétaires. »

À la lumière de cet énoncé, vous comprendrez qu'il est dorénavant primordial de sensibiliser les conseils d'administration des syndicats de copropriétaires pour lesquels vous effectuez des tâches de gestion ou de gérance à ce nouvel ordre juridique et à la mécanique appliquée. L'incidence de cette modification peut avoir un impact non négligeable sur l'administration d'une copropriété.

C'est dans le cadre de l'étude du projet de loi no 50 (*Loi modifiant le Code civil*), que le RGCQ s'est présenté devant les parlementaires pour faire entendre ses commentaires sur la question des charges communes. On rappellera que l'exposé des revendications de l'organisme a été effectué par M^{es} Yves Joli-Coeur et Pierre-G. Champagne, du cabinet DCL ainsi que par M^e Luce Bergeron, porte-parole du RGCQ.

Dans ce numéro, nous abordons plusieurs sujets d'actualité. Nous traitons entre autres des mesures d'économie d'énergie obtenues par la ventilation d'un bâtiment, grâce à l'analyse d'un cas réel ; nous commentons également la poursuite vécue par le *Syndicat Northcrest* ; nous nous étendons sur les mécanismes de financement et, enfin, nous brosons le portrait du redressement de la situation d'une copropriété, celle du *40 du Rhône*.

Si la lecture de ce bulletin fait jaillir des commentaires ou des questions, ce que nous souhaitons, n'hésitez pas à nous en faire part. Nous pourrions y donner suite lors d'une prochaine édition.

Bonne lecture!

Sylvain D. Clermont
Directeur général

CONSULTEK
EXPERT - CONSEIL

Fernand Lemay T.P.
Science du bâtiment

999, Rose-de-Lima, Laval (Québec) H7E 2S9
Bur.: (450) 661-8844 / Fax: (450) 661-8843

La mission et le rôle du RGCQ

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

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

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

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

CONDOLIAISON est publié quatre fois l'an par le Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec. Toute reproduction des textes, illustrations et photographies de ce bulletin doit être autorisée par le RGCQ. Bien que toutes les précautions aient été prises pour assurer la rigueur des renseignements contenus dans ce bulletin, il est entendu que CONDOLIAISON ne peut être tenu responsable des erreurs ou des négligences commises dans l'emploi de ces renseignements ni de leur réalisation. Les bureaux du RGCQ sont situés au 2250, avenue Papineau, bureau 309, Montréal (Québec) H2K 4J6.

Direction éditoriale :
Sylvain D. Clermont
Direction artistique :
Jean R. Beauchesne
Impression : Delpar Litho

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

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

LES SERVICES OFFERTS PAR LE RGCQ

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

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

Conditions d'adhésion

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

Tout membre doit acquitter une cotisation annuelle.

Les corporations et associations de services sont également éligibles.

Fiche d'adhésion

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

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

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

Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec

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

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

Fiche technique

Adresse :	40 du Rhône, Saint-Lambert
Date d'ouverture :	1977 en location ; transformation en copropriété : 1987
Nombre d'unités :	112 (incluant celle du concierge et une autre servant de bureau)
Valeur approximative :	100\$ le pi ²
Chauffage :	électricité autonome (unités de climatisation) et gaz pour les aires communes

Conseil d'administration

Président : René Beaudry
Vice-présidente : Monique Graton
Secrétaire : Louise Léger

Gérance : autogestion bénévole par les membres du C.A.
Nombre d'employés : un couple de concierges résidents ;
un gestionnaire à temps partiel.

Les 110 unités confortables sont majoritairement habitées par des retraités et des cols blancs.

Ces gens sans histoire se sont réveillés un beau matin de l'an 2000 avec une sérieuse décision à prendre : il fallait revoir de fond en comble l'administration de l'immeuble dont la situation financière était pour le moins préoccupante. C'est alors qu'ils ont décidé, en assemblée générale, d'élire un nouveau conseil d'administration.

Une lourde tâche attendait les nouveaux membres élus qui ont dû d'emblée procéder à des appels de liquidités pour renflouer les fonds d'exploitation et de prévoyance. De même, pour équilibrer l'état des résultats de l'exercice financier en cours, ils n'ont eu d'autre choix que d'augmenter les cotisations des copropriétaires.

La situation s'est redressée particulièrement vite car, en plus des gestes administratifs posés, plusieurs retraités ont mis bénévolement leurs habiletés et leur expertise professionnelle au service de la collectivité. Ainsi, M. René Beaudry, juge à la retraite, s'est concentré sur l'aspect légal de l'administration ; Mme Monique Graton, qui fut cadre au sein d'une commission scolaire et qui a une certaine connaissance de la construction, de même que Mme Louise Léger, qui a mené une brillante carrière en courtage immobilier, ont de leur côté contribué à coordonner le revirement.

« Nous sommes en train de voir la lumière au bout du tunnel, affirme avec soulagement Mme Graton. Au début, il nous fallait consacrer pas moins de 30 heures par semaine à l'administration de l'immeuble, veiller au moindre petit détail d'entretien jusqu'aux grandes orientations de la planification financière. Il n'est pas étonnant que tant d'occupants d'immeubles en copropriété confient ce travail à des gestionnaires qualifiés indépendants. J'en comprends aujourd'hui la raison ; mais bien qu'il existe une foule de gens compétents et honnêtes pour administrer des immeubles, nous devons, dans notre cas, redresser la barre nous-mêmes... »



Dimaria Construction inc.

642, rue Notre-Dame
St-Lambert, Qc J4P 2L1

www.dimaria.pj.ca
T (450) 923-0649

Entrepreneur Général & Spécialisé

Nous exécutons tous les types de travaux Structuraux, Architecturaux et Civils
Béton, Acier, Maçonnerie, Sols, Pavage, Imperméabilisation, etc.

Industriel, Commercial et Immobilier

Service d'Ingénierie

RBQ 8255-4684-41, # CCQ 341-566

Les trois administrateurs se sont bien acquittés de leur tâche si l'on en juge par la décision de la dernière assemblée générale des membres de les confirmer dans leur fonction. Le taux de satisfaction des copropriétaires apparaît plus élevé que jamais. « Nous pouvons maintenant respirer, constate M. Beaudry. Nous assurons à présent une permanence deux matins par semaine et une soirée par mois. Nous accomplissons alors notre travail d'administrateur et c'est l'occasion pour les copropriétaires de venir questionner notre situation financière.

Parmi les projets majeurs, la réfection de la toiture a été complétée tandis qu'on s'attaquera prochainement à la remise à niveau du système de protection contre l'incendie pour le rendre conforme aux nouveaux règlements municipaux.

Au chapitre de l'entretien, le garage a été nettoyé et bientôt suivra le calfeutrage des fenêtres.

« Nous songeons de plus à entreprendre la rénovation des aires communes, dont la décoration, qui date de 25 ans, commence à montrer des signes de fatigue. La qualité de vie de tous les résidents est notre premier souci, insiste M. Beaudry ; jamais plus nous ne laisserons aller les choses au 40 du Rhône. »

« Notre philosophie de gestion prêche le maintien de la qualité intrinsèque de l'immeuble, renchérit Mme Graton. Nous sommes exigeants car c'est notre toit, notre maison. Nous la voulons propre, accueillante et agréable. C'est à cela que nous consacrons tous nos efforts, avec l'appui des résidents. »



Redéveloppement urbain

CONDOMINIUMS NEUFS À VENDRE

184, rue Faillon Ouest (Parc Jarry)	(514) 490-0008
Château St-Hubert (Centre Ville)	(514) 586-0944
Jardins Sherbrooke (coin Bleury)	(514) 397-1997
Manoir Guy St-Jacques	(514) 934-2515

ÉCO-GRAFFITI inc.

Services offerts :

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

Éco-Graffiti Inc.

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

www.eco-graffiti.com

Besoin de financement ? Soyez vigilants...

par Richard Presseault

Plusieurs syndicats de copropriétaires ont songé, à un moment ou à un autre, à financer soit certaines dépenses d'exploitation, soit des travaux de construction ou encore une facture imprévue fort salée. Rappelez-vous les fluctuations du prix du gaz naturel au cours de l'hiver 2001 ou encore ce tuyau qui s'est brisé sans prévenir et qui a entraîné des coûts substantiels, évidemment non budgétés...

Les règlements de copropriété comportent généralement une clause déterminant que le conseil d'administration dispose du pouvoir d'emprunter auprès d'une institution financière des sommes précises afin de faire face, ponctuellement, à des besoins urgents. Il est toutefois prudent, pour les administrateurs qui jugeront que cette situation entraîne un besoin permanent de financement, d'en référer à une assemblée générale des copropriétaires.

Une rencontre avec le banquier du syndicat se solde souvent par bien des frustrations pour les administrateurs. En effet, qui parle prêt, parle garantie. La solution la plus souvent retenue par le prêteur pour verser des sommes n'excédant pas 10 000 \$ consiste à demander aux administrateurs de cautionner personnellement ce crédit. Ceux-ci doivent systématiquement refuser cette demande : après tout, ils ne sont qu'administrateurs et non pas propriétaires de tout le capital du syndicat.

Il appert que certains prêteurs ne comprennent pas que leur client constitue, aux yeux de la loi, une personne morale représentant l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble administré par le syndicat. La participation de ces derniers est définie au règlement de copropriété où sont précisées les quotes-parts de chacune des unités formant la copropriété. Donc, si des cautions personnelles sont requises, il faudra que ce soit celles de chacun des copropriétaires, sans exception, ce qui représente un véritable casse-tête pour un prêteur.

Le scénario le plus fréquemment retenu lors de l'octroi de ces prêts ponctuels est le nantissement du fonds de prévoyance en garantie du prêt. En cas de non-paiement du prêt à échéance, le prêteur encaisse la garantie. S'il y a réalisation de la garantie, il s'ensuit automatiquement la création d'une dette du fonds d'administration générale à l'égard du fonds de prévoyance, dette qui devra être remboursée un jour ou l'autre. Il ne faut donc accepter ce montage que pour des opérations bien précises et de courte durée.

Dans certaines situations, le syndicat est propriétaire de l'appartement du concierge ou du surintendant. Il lui est alors loisible d'emprunter jusqu'à concurrence de 75 % de la valeur de cette unité afin de réaliser des travaux d'intérêt commun.

Un prêt de ce genre a récemment été approuvé par un Centre de financement aux entreprises du Groupe Desjardins. Le syndicat de copropriétaires qui en a fait la demande devait mettre aux normes certains éléments de son système de sécurité. Il a ainsi utilisé l'équité de l'ap-

partement de l'employé chargé de l'entretien de l'immeuble pour payer ces travaux et a convenu avec le prêteur d'échelonner le remboursement sur une période raisonnable. Cette procédure n'a pas augmenté les charges communes.

La solution retenue par la majorité des syndicats est de se tourner vers les copropriétaires afin de leur demander d'approuver, en assemblée générale, l'établissement d'une cotisation spéciale ponctuelle. Les copropriétaires se trouvent ainsi à autoriser à la pièce les travaux importants ou urgents et paient en conséquence. Ils évitent alors de capitaliser le fonds de prévoyance.

La somme à payer peut toutefois s'avérer fort importante. C'est pourquoi il est recommandé aux syndicats d'augmenter la cadence des contributions au fonds de prévoyance. De la sorte, on minimise éventuellement l'impact d'une cotisation spéciale.

Un syndicat a récemment porté à 20 % la contribution annuelle du fonds d'administration au fonds de prévoyance alors que la limite minimale définie au Code civil est de 5 %. Dans cet exemple, les copropriétaires ne voulaient tout simplement pas devoir libeller, à l'improviste, un 13^e chèque annuel.

Un autre syndicat a convaincu ses membres d'opter pour l'institution d'une cotisation spéciale, dont les paiements seront échelonnés sur trois (3) ans. Les travaux devant être exécutés ne commenceront qu'une fois la totalité de la cotisation spéciale encaissée.

Bien sûr, certains fournisseurs proposent le financement des travaux ou de l'équipement vendu. Les taux qu'ils proposent dans ces ententes sont infiniment plus élevés que le rendement des placements obtenu par les fonds de prévoyance. Il s'avère donc plus avantageux d'emprunter à ce dernier. De plus, l'argent du fonds de prévoyance provient des poches mêmes des copropriétaires. Dans ce sens, il faut veiller à remettre la somme dans un délai raisonnable. Mais avant toute chose, il est sage de vérifier si le règlement de copropriété permet un tel recours au fonds de prévoyance.

Mais peu importe la méthode de financement choisie, en bout de piste, dites-vous bien que ce sont les copropriétaires qui assument la facture.

Il existe plusieurs modes de financement des activités d'exploitation d'un syndicat de copropriété. Au fur et à mesure que de nouvelles approches seront développées, cette chronique en fera état.

En terminant, dites-vous que les institutions financières sont conscientes du marché lucratif que représentent les syndicats de copropriété. Ces derniers, surtout si leurs comptes de dépôt sont bien garnis, peuvent utiliser cet argument dans leurs négociations avec elles. ■

Richard Presseault est gestionnaire de copropriétés et conseiller auprès des administrateurs de syndicats.

**PETRIE
RAYMOND**

Société en nom collectif
COMPTABLES AGRÉÉS

255, Crémazie est, bureau 1000
Montréal (Québec) H2M 1M2

TÉLÉCOPIEUR : (514) 737-4049
TÉLÉPHONE : (514) 342-4740

AGN International
Accountants Global Network

**GESTION IMMOBILIÈRE
VILLE-MARIE LTÉE**

Janine Huot, MBA
Présidente

2400, rue de l'Acajou
Saint-Laurent, QC H4R 2R8
Tél.: 514-832-0177
Télec.: 514-331-8255
Courriel: gestion@gestionvillemarie.com

CALENDRIER DES SESSIONS D'INFORMATION

LA VENTILATION DES PARTIES COMMUNES POUR JUMELER CONFORT ET ÉCONOMIE :

Conférenciers invités :

Hubert St-Pierre, ing. et Germain Prescott, ing.

Le Groupe Conseil SAE Inc.

- LE MARDI, 29 OCTOBRE 2002, 19H À 21H
Days Inn, Montréal Aéroport
4545, boul. Côte-Vertu ouest (intersection Transcanadienne)
Ville Saint-Laurent

Réservations : au plus tard le 28 octobre 2002, à midi,
auprès de Diane Ménard au 450-689-2322.

Frais d'inscription :

Gratuit pour les membre du RGCCQ ou 35\$ plus taxes pour les non-membres

Si vous devenez membre au moment de votre inscription, vos frais seront déduits du coût de votre adhésion au RGCCQ

Commanditaire de l'événement : **Le Groupe Conseil SAE Inc.**

La toiture des immeubles en copropriété

Conférenciers :

Marc Villaggi, ing., Consultant en sciences du bâtiment

Yves Bourque, Ingétec

- MARDI LE 12 NOVEMBRE 2002, 19H00 À 21H00
Motel Universel, 5000, Sherbrooke Est, Montréal
- MARDI LE 1^{ER} AVRIL 2003, 19H00 À 21H00
Laval, endroit à confirmer

Les foyers préfabriqués : conformité d'installation et entretien

Conférencier : Fernand Lemay, T.P., Consultek

- JEUDI LE 21 NOVEMBRE 2002, 19H00 À 21H00
Centre communautaire Elgar, Île-des-Sœurs, 260, rue Elgar, Verdun,
- MARDI LE 25 FÉVRIER 2003, 19H00 À 21H00
Laval, endroit à confirmer

Le contrat d'entretien de vos ascenseurs : des conseils pratiques pour le comprendre

Conférencier : Jean-Marc Caron, ing, Jean-Marc Caron et Associés Inc.

- MARDI LE 26 NOVEMBRE 2002, 19H00 À 21H00
Days Inn, 4545 Côte-Vertu Ouest, Ville Saint-Laurent
- MARDI LE 29 AVRIL 2003, 19H00 À 21H00
Auberge Universel, 5000, Sherbrooke Est

La ventilation des parties communes pour allier confort et économie

Conférenciers : Hubert St-Pierre, ing., Le Groupe Conseil SAE

Germain Prescott, ing, Le Groupe Conseil SAE

- MARDI LE 25 MARS 2003, 19H00 À 21H00
Auberge Universel, 5000, rue Sherbrooke Est, Montréal

La détérioration des balcons de béton et les techniques de réparation

Conférencier : Hubert St-Pierre, ing., Le Groupe Conseil SAE

- MARDI LE 8 AVRIL 2003, 19H00 À 21H00
Days Inn, 4545 Côte-Vertu Ouest, Ville Saint-Laurent, Québec

Surveillez nos prochains bulletins pour le calendrier des sessions additionnelles. Pour faire une réservation pour nos activités, veuillez communiquer avec Diane Ménard au 450-689-2322.

LA SOIRÉE D'INFORMATION DU PRINTEMPS : UN VIF SUCCÈS

Par Janine Huot, membre du conseil d'administration



Le 22 mai dernier, le Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec tenait une soirée d'information à laquelle étaient conviés des gestionnaires et administrateurs de copropriété de l'ouest de l'île de Montréal. La rencontre portait sur l'état des toitures des immeubles en copropriété et monsieur Marc Villaggi, ingénieur oeuvrant au sein de la firme Ingétec, avait été invité à prononcer une conférence sur le sujet.

M. Villaggi a notamment décrit les types de membranes fréquemment utilisées pour recouvrir les immeubles disposant d'un toit plat. À l'aide d'illustrations très éloquentes, il a permis à l'assistance de visualiser les différentes composantes d'une toiture et de détecter les indices facilitant l'identification des problèmes couramment observés. Les échanges entre le conférencier et la salle ont ensuite incité plusieurs participants à poser des questions relatives à des situations particulières à leur immeuble. Le sujet de l'entretien préventif a aussi été abordé et les administrateurs ont noté quelques suggestions favorisant le prolongement de la vie d'une toiture.

Pour clore la soirée, M^e Yves Joli-Cœur, avocat du cabinet De Granpré, Charette Lévesque, a rappelé à tous la responsabilité légale dévolue aux administrateurs de conserver l'immeuble en bon état. Des membres du conseil d'administration du RGCCQ ont aussi expliqué le mandat de l'organisme.

Les gens présents ont semblé grandement apprécié l'occasion qui leur était donnée de rencontrer des professionnels de la copropriété et d'échanger avec d'autres administrateurs. Le partage d'information a d'ailleurs permis à des administrateurs, dans certains cas, de dénouer des situations problématiques auxquelles ils étaient confrontés. Après avoir constaté le succès de cette conférence, le conseil d'administration a planifié une nouvelle série de soirées d'information, annoncée dans ce bulletin. ■

SYSTÈME DE SÉCURITÉ

DUVALARM

Le spécialiste

Richard Duval, président

(450) 659-2718

6490, Mailloux, La Prairie Qc J5R 3X8



Accés Biometrics
Millennium Plus

FEU • VOL • CENTRALE • CAMÉRA CIRCUIT FERMÉ
MUSIQUE D'AMBIANCE • CINÉMA MAISON • DOMOTIQUE • SATELLITE
RESEAU TÉLÉPHONIE • INFORMATIQUE • SYSTÈME D'ACCÈS



PAS DE SOUCCAH SUR LES BALCONS

(Copropriétaires récalcitrants déboutés une deuxième fois, en Cour d'appel)

Par Me Pierre-G. Champagne, LL.M.
de Grandpré Chaurette Lévesque

L'affaire Northcrest en cour d'appel : Amselem c. syndicat northcrest (Cour d'appel du Québec), 12 avril 2002

Récapitulation des faits

Il s'agit des phases VI et VII du complexe immobilier du Sanctuaire du Mont-Royal, à Montréal. Aux confins des anciennes limites des villes de Montréal, d'Outremont et de Saint-Laurent, ce développement résidentiel est formé de deux édifices en hauteur, comportant 214 unités habitées par des gens, pour la plupart bien nantis, provenant de tous les groupes ethniques de la région de Montréal.

Quatre (4) copropriétaires de religion juive orthodoxe décident, en 1997, d'installer sur les balcons adjacents à leur unité (parties communes à usage exclusif) des petites cabanes appelées « souccah », lesquelles leur servent ni plus ni moins de résidences temporaires pendant une durée d'environ 10 jours, pour célébrer la fête de la « soukot ». Cette fête annuelle commémore l'exode du peuple juif dans le désert et elle est célébrée généralement dans les derniers jours de septembre ou les premiers jours du mois d'octobre.

Or, la déclaration de copropriété des deux immeubles interdit l'installation de quoi que ce soit sur les balcons ou terrasses, exception faite du mobilier usuel d'extérieur, comme des chaises de jardin, etc. Un conflit survient donc lorsque les copropriétaires se voient refuser leur demande d'installer de tels abris ou constructions.

Les copropriétaires plaident discrimination à leur endroit, arguant que l'application du règlement de l'immeuble de façon stricte par le Syndicat porte atteinte à leur liberté de religion. Ils décident d'installer quand même, en octobre 1997, une souccah sur leur balcon. Le Syndicat entreprend donc des procédures judiciaires en injonction, en Cour supérieure, qui mènent ultimement à un jugement qui lui est favorable. Le jugement est rendu en juin 1998¹. Les copropriétaires visés, mécontents et appuyés dans leurs demandes par la Ligue des droits de l'homme B'nai Brith Canada, décident d'interjeter appel.

Le jugement de la Cour d'appel²

M^e Yves Joli-Cœur et le soussigné représentaient le Syndicat, autant en première instance qu'en appel. Les trois juges de la Cour d'appel ont aussi rejeté les prétentions des copropriétaires appelants. Fait à noter, tous les juges, autant en Cour supérieure qu'en Cour d'appel, ont noté la bonne conduite du Syndicat Northcrest, insistant plus particulièrement sur le fait que ce dernier n'avait jamais agi avec discrimination à l'égard de quelque copropriétaire que ce soit.

Quant à la justification des restrictions interdisant d'installer quoi que ce soit sur les balcons, la Cour d'appel mentionne :

« Le Syndicat a justifié les restrictions en établissant qu'elles avaient été imposées dans un but rationnellement lié à l'administration de l'immeuble ».

Citant l'article 1039 du Code Civil du Québec, la Cour d'appel ajoute :

« Ces restrictions avaient pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun ».

Le Syndicat avait établi en preuve le fait qu'il avait toujours agi de façon juste et équitable envers tous les groupes ethniques qui résidaient dans l'immeuble. En effet, le Syndicat n'avait pas refusé l'autorisation demandée d'installer des souccahs sur les balcons parce qu'il s'agissait d'une demande particulière, mais plutôt par souci d'appliquer la déclaration de copropriété de façon uniforme. L'installation de décorations de Noël, de drapeaux, d'affiches, de crucifix, de statues, d'autels, était tout autant interdite.

Au fil des ans, d'ailleurs, le Syndicat avait reçu des plaintes concernant l'installation de décorations de Noël ou de divers objets interdits par la déclaration de copropriété et il avait toujours agi de façon ferme et cohérente, en s'appuyant sur les dispositions applicables de la déclaration et des règlements de copropriété.

L'obligation d'accommodement

La majorité des juges en sont venus à la conclusion qu'il n'y a pas eu de discrimination, car rien dans la religion des copropriétaires ne les obligeait à installer une souccah sur leur balcon. Il s'agissait ici d'une simple question de commodité, de convenance ou de facilité pour les copropriétaires. La Cour d'appel, tout comme le juge de première instance, en vient à la conclusion qu'il n'y a atteinte à la liberté de religion que lorsque la pratique invoquée est obligatoire. Qui plus est, la liberté de religion n'étant pas un droit absolu, on peut y renoncer par contrat.

Les juges traitent quand même de l'obligation d'accommodement, et tous concluent qu'étant donné que le Syndicat avait offert l'utilisation d'une souccah commune - qui aurait pu être installée dans le jardin de l'immeuble -, il s'était conformé à ladite obligation d'accommodement.

Il est également important ici de souligner l'entente négociée à cet égard par le Syndicat auprès du Congrès juif canadien, lequel avait d'ailleurs, par écrit, félicité le Syndicat pour son attitude vu les circonstances.

Conclusion

Voilà donc un excellent jugement de la Cour d'appel du Québec qui précise les droits et les obligations des copropriétaires et du syndicat, tout en confirmant l'application de la déclaration de copropriété, pourvu que les dispositions restreignant les droits des copropriétaires soient raisonnables et justifiées par la destination de l'immeuble. Cette décision fort importante confirme également qu'en matière de libertés fondamentales, on ne peut pas plaider, de façon absolue, l'atteinte à une liberté protégée par la Charte des droits et libertés, plus particulièrement lorsque, comme dans le présent cas, les copropriétaires ont librement consenti à la déclaration de copropriété en signant leur acte d'acquisition.

Finalement, ce jugement conclut également à l'absence de hiérarchie entre les différents droits religieux : ceux d'une minorité ne sont pas plus importants que les droits des autres groupes qui forment la majorité des résidents d'un immeuble. De plus, la déclaration a préséance, en autant qu'elle est appliquée de façon uniforme vis-à-vis de tous les copropriétaires.

Cette décision de la Cour d'appel ainsi que celle de la Cour supérieure mettent bien en lumière la nécessité, pour le Syndicat, de voir au respect de la déclaration de copropriété et du règlement de l'immeuble de façon uniforme, sans discrimination et avec équité. Il est donc extrêmement important pour les administrateurs de copropriété de faire preuve de rigueur dans leurs décisions et d'entreprendre, au besoin, les recours judiciaires qui s'imposent, advenant l'impossibilité de ramener à l'ordre un copropriétaire délinquant.

Cette affaire n'est pas encore terminée cependant, puisque les copropriétaires ont décidé de s'adresser au plus haut tribunal du pays pour tenter de faire renverser la décision de la Cour d'appel du Québec. En effet, au moment d'écrire ces lignes, une requête pour permission d'en appeler à la Cour suprême du Canada est pendante.

A suivre... ■

¹ *Syndicat Northcrest c. Amselem & Als.* [1998] R.J.Q. 1892 (Juge André Rochon)

² *Amselem c. Syndicat Northcrest.* [2002] R.J.Q. 906 (C.A.)

Comment la consommation d'énergie des aires communes d'une copropriété de 120 unités a été réduite de 17 % !

MISE EN SITUATION

Il s'agit d'un immeuble en copropriété de 120 unités réparties sur 12 étages et situé à Montréal. On y trouve, au niveau du rez-de-chaussée, une piscine de 1 000 pi², une baignoire à remous dans une enceinte de 2 700 pi² et des stationnements intérieurs sur deux (2) étages.

La température de la piscine est maintenue par un système de ventilation muni d'un chauffage électrique. L'aire de stationnement intérieure est chauffée par des aérothermes électriques. L'apport d'air neuf dans l'immeuble est assuré par un afflux de 7 000 PCM d'air extérieur redirigé dans les corridors chauffés à l'électricité.

MODIFICATIONS EFFECTUÉES AU SYSTÈME DE VENTILATION EXISTANT

a) Apport d'air neuf dans les corridors (logements) et évacuation de l'air vicié des logements

Un contrôleur numérique (DDC) a permis le fonctionnement optimal de l'équipement de ventilation et de chauffage par :

- Le contrôle *indépendant* des évacuateurs localisés sur la toiture (i.e. salles de bains, cuisines et séchoirs à linge) selon les besoins réels d'évacuation d'air des logements ;
- Le contrôle du *débit d'air* et du chauffage du ventilateur générant l'apport d'air neuf dans les corridors, en fonction de l'évacuation d'air des logements ;
- Une protection contre le gel de la tuyauterie adjacente à la conduite d'air neuf par l'ajout d'une sonde de température.

b) Contrôle de l'humidité et de la température dans l'enceinte de la piscine, de la température de l'eau de la piscine et de la baignoire à remous ainsi que de l'apport d'air neuf dans le corridor adjacent à l'aire de la piscine.

Ces travaux visaient à contrôler adéquatement le taux d'humidité par l'utilisation d'air extérieur, de concert avec un usage plus restrictif du climatiseur et du chauffage électrique.

L'utilisation d'un contrôleur numérique (DDC) était nécessaire pour optimiser le fonctionnement de l'équipement de ventilation et de chauffage.

Les travaux suivants ont été effectués sur les systèmes de ventilation :

1 ENCEINTE DE LA PISCINE

- Le remplacement de l'évacuateur d'air humide localisé sur le toit de la piscine par un ventilateur de 5 200 PCM à vitesse variable ;
- La réduction du débit du ventilateur à 4 800 PCM et le balancement des débits d'air ;
- L'ajout d'un volet motorisé sur l'évacuation de l'air à l'extérieur ;
- L'addition d'un volet motorisé sur le retour de l'air au ventilateur ;
- Contrôle du volet motorisé existant sur l'apport d'air extérieur a été réutilisé et on a remplacé le moteur ;
- Le serpentin de 100 kW a été réduit à 50 kW dont 25 kW SCR.

2 CORRIDOR ADJACENT À L'ENCEINTE DE LA PISCINE

- Réduction du débit d'air extérieur à 800 PCM ;
 - Contrôle du volet existant ;
 - Utilisation de 20 kW de chauffage dont 10 kW SCR sur le serpentin existant ;
 - Balancement des débits d'air.
- Le contrôleur fut installé dans la salle mécanique de la piscine et sera éventuellement relié à un ordinateur.

3 MODE OPÉRATIONNEL

Le contrôleur permet de varier les conditions climatiques de l'air et de l'eau en fonction de l'occupation des lieux et de la température extérieure, dans le but de réduire au minimum la consommation énergétique.

RÉSULTATS OBTENUS

Pour l'année 2000-2001, année précédant l'application des mesures d'économie d'énergie, la consommation annuelle d'électricité des aires communes totalisait 1 214 000 kWh et générait une facture de 86 900 \$. Une fois les travaux effectués, la consommation énergétique de l'année 2001-2002 fut réduite à 1 006 000 kWh, en tenant compte des degrés-jours, soit l'équivalent de 72 100 \$. La réduction de consommation de 208 000 kWh engendra donc une économie de 14 800 \$. Ces résultats se comparent en tous points à l'analyse budgétaire effectuée préalablement au projet. Celle-ci avait estimé à 210 000 kWh et à 14 900 \$ les gains qui allaient être obtenus.

Avec un coût total des travaux se chiffrant à 30 000 \$, taxes incluses, l'investissement sera récupéré en deux ans à peine ! ■

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



ENTREPRENEUR EN MAÇONNERIE
SPÉCIALISÉ EN RESTAURATION DE LA MAÇONNERIE

1495, RUE CURATTEAU, BUREAU 7, MONTRÉAL (QUÉBEC) H1L 6H1
TÉLÉPHONE : (514) 355-2938 • TÉLÉCOPIEUR : (514) 355-8358

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

BDB
Evalueurs Agréés
Chartered Appraisers

Luc Delorme B.A.A. , É.A.
Arbitre Commercial, Associé

1077, rue St-Mathieu, Bur. 200
Montréal (Québec)
H3H 2S4

Tél.: 514.931.7999 (poste 23)
Fax: 514.931.7911

Internet: www.bdb-qc.com
Email: luc@bdb.qc.ca



DE GRANDPRÉ
CHAURETTE
LÉVESQUE
avocats
agents de marques de commerce

M^e Yves Joli-Coeur
Droit Immobilier, copropriété
2000, avenue McGill College, bureau 1600
Montréal (Qc) H3A 3H3
tél.: 514.287-9535 - téléc.: 514-499-0469

**Aujourd'hui,
vous allez prendre
la meilleure décision.**

Quand il est question d'assurance, décider n'est pas facile. Comment Martin Assurance a-t-elle gagné la confiance de plusieurs centaines de gestionnaires de copropriétés du Grand Montréal? Avec un service d'exception issu d'une grande expérience en immobilier. Prenez la meilleure décision qui soit en communiquant avec un conseiller aujourd'hui pour recevoir une soumission gratuite.

(514) 374-9600
martin@martin-assurance.com

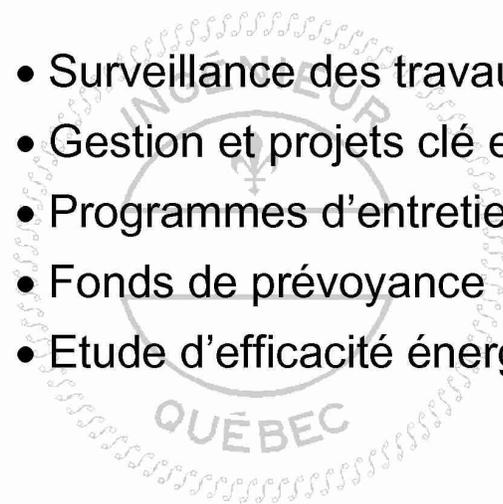
MARTIN
ASSURANCE & GESTION DE RISQUES



Le Groupe Conseil SAE inc.

Services professionnels

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



Une filiale de Trow Consulting Engineers Ltd.



Enregistré
ISO 9001



www.solaireau.com

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

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