



## Jugement de la Cour Suprême

### Sommaire

1

Jugement de la cour Suprême

4

LA LOI

Le syndicat et la taxation

5

LE BATIMENT

L'installation d'un climatiseur  
dans votre unité.

6

COURRIER DU LECTEUR

Crédit d'impôt  
pour maintien à domicile :  
problèmes et voies de solution

7

Bien acheter :

Les règles à suivre  
L'achat d'une unité ancienne

7

Tableau des membres corporatifs

Par Me Yves Joli-Cœur et Me Hugo de Grandpré  
de Grandpré Joli-Cœur

La Cour suprême du Canada a rendu, le 30 juin 2004, un jugement important en matière de copropriété divise, dans l'Affaire *Amselem c. Syndicat Northcrest*. Dans un arrêt rendu à cinq contre quatre, les juges majoritaires ont renversé les décisions des cours inférieures et permis aux appelants, copropriétaires de religion juive et pratiquants orthodoxes, de construire des cabanes, appelées « souccahs », sur leur balcon pendant les neuf jours que dure la fête annuelle juive de Soukoth, dans la mesure toutefois, où ces installations laissent un passage suffisant pouvant servir de voie d'évacuation en cas d'urgence et s'intègrent le plus

possible avec l'apparence générale de l'immeuble.

En rendant sa décision, le plus haut tribunal du pays donnait certes priorité à la liberté de religion invoquée par les appelants. La Cour a tout de même également donné raison au Syndicat, quant au respect de la destination de l'immeuble, en précisant que le droit d'installer une souccah sur les balcons de l'immeuble, pendant la fête annuelle juive, demeurait tributaire de la déclaration de copropriété, dans la mesure où les souccahs doivent laisser un passage suffisant pour les évacuations d'urgence et s'intégrer avec l'apparence de l'immeuble.

*(Suite à la page 3)*

### PROCHAIN COLLOQUE SAMEDI 30 OCTOBRE 2004

Nous vous convions au quatrième colloque sur la copropriété divise ayant pour thème LA GESTION DES TRAVAUX MAJEURS. Cette journée aura lieu le samedi 30 octobre 2004, à compter de 9h, à l'hôtel Gouverneur Place Dupuis à Montréal.

Ce prochain colloque se veut donc un carrefour des spécialistes car différents professionnels du bâtiment, techniciens et juristes seront présents pour vous entretenir de plusieurs sujets concernant, entre autres, la notion de conservation de l'immeuble, les majorités requises pour approuver les travaux et la mise aux normes du bâtiment.

Nous comptons sur votre présence et vous invitons à contacter madame Diane Ménard en composant le (450) 689-2322 afin de vous inscrire rapidement car les places sont limitées.

Questions d'ordre légal?  
Consultez [condolegal.com](http://condolegal.com)

Questions au niveau de la gestion?  
Consultez [condoliaison.org](http://condoliaison.org)

# MOT DE L'ÉDITEUR

Les membres du conseil d'administration du RGCQ ont été très actifs depuis le début de l'année 2004. En effet, suite à plusieurs rencontres et discussions avec les divers intervenants impliqués dans le secteur de la copropriété, votre conseil d'administration est à peaufiner une mise à jour de la mission et du rôle du RGCQ. Au cours des prochains mois, un comité spécial se penchera sur la question et il soumettra ses recommandations au conseil d'administration afin que celui-ci puisse déterminer la vocation qu'entend prendre le Regroupement pour les prochaines années. Nous vous tiendrons informés des développements dans les prochaines éditions.

Fier du vif succès remporté par les événements précédents, nous vous convions au quatrième colloque sur la copropriété divise et qui aura pour thème « La gestion des travaux majeurs ». Cette journée aura lieu le samedi 30 octobre 2004 à compter de 9h à l'Hôtel Gouverneur Place Dupuis à Montréal. Nous vous invitons à consulter notre site internet ([www.condoliation.org](http://www.condoliation.org)) afin de connaître l'horaire complet et détaillé de la journée. Réservez votre place rapidement car, étant donné la popularité de ses colloques et le nombre de places limité, vous risquez d'être déçu si vous attendez à la dernière minute.

D'autre part, madame Diane Ménard et sa dynamique équipe prépare déjà l'édition 2005 du Bottin des fournisseurs. Elle désire remercier les syndicats de copropriété pour leur précieuse collaboration et elle invite les fournisseurs désirant réserver leur place pour l'édition 2005 à communiquer avec elle en composant le (450) 689-2322. N'oubliez pas que madame Ménard est là pour répondre à vos demandes de services que ce soit pour compléter l'immatriculation annuelle (et ce, gratuitement), l'achat du manuel de gestion de monsieur André Benoit et de Me Marie Trudel ou pour toute autre demande. Alors, n'hésitez pas à la contacter.

En terminant, je tiens à vous rappeler que le RGCQ fêtera bientôt ses cinq ans. Que de boulot accompli depuis sa création en 1999! Grâce à vous, chers membres, notre organisme connaît une croissance fulgurante et nous prévoyons poursuivre sur cette lancée tout en offrant de nouveaux services aux membres et ce, à un coût des plus abordables.

En espérant vous rencontrer le 30 octobre prochain,

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

## La mission et le rôle du RGCQ

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

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

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

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

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

Direction éditoriale :  
Sylvain D. Clermont  
Impression : Groupe Quadriscan

**Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec**  
Téléphone : (514) 916-RGCQ (7427)  
Télécopieur : (514) 499-0469  
[admin@condoliation.org](mailto:admin@condoliation.org)

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada

## LES SERVICES OFFERTS PAR LE RGCQ

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

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

### Conditions d'adhésion

- Être employé à temps plein ou à temps partiel comme gestionnaire d'une copropriété. De plus, tout syndicat de copropriété est éligible, par l'intermédiaire du gestionnaire, du gérant, ou de l'administrateur (ou des administrateurs) qu'il désigne.
- Tout membre doit acquitter une cotisation annuelle.
- Les corporations et associations de services sont également éligibles.

### Fiche d'adhésion

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

**Cotisation annuelle** : Gestionnaires et Syndicats, 135\$ plus taxes; chaque personne additionnelle désignée comme représentant d'un syndicat, 100\$ plus taxes; membres corporatifs à compter de 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@condoliation.org](mailto:admin@condoliation.org)

ARRÊTEZ DE CHERCHER...VOUS NOUS AVEZ TROUVÉ



- o Alarme résidentielle
- o Alarme commerciale
- o Supervision de gîteleur
- o Caméra en circuit fermé
- o Contrôle d'accès par carte
- o Homologué central U.L.C.



Depuis  
25 ans

(514) 899-0000

sans frais: 1-877-899-0004

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

# Jugement de la Cour Suprême (suite de la page 1)

## Rappelons les faits

En octobre 1997, aux phases VI et VII du Sanctuaire du Mont-Royal, complexe immobilier de grand luxe situé aux confins de l'ancienne ville d'Outremont, quatre copropriétaires décident d'ériger des souccahs sur les balcons adjacents à leur unité privative, malgré l'opposition du conseil d'administration du Syndicat et les termes de la déclaration de copropriété y interdisant toute construction.

En raison de l'entorse aux règlements de l'immeuble, ainsi que le refus d'une mesure d'accommodement proposée par le Syndicat d'installer une souccah commune dans la cour de l'immeuble, le syndicat décide d'entreprendre des procédures d'injonction contre les copropriétaires.

Les juges, tant en Cour supérieure qu'à la Cour d'appel du Québec, ont donné raison au Syndicat, reconnaissant notamment que les restrictions imposées aux quatre copropriétaires étaient justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères et sa situation. Le maintien de l'uniformité esthétique du complexe immobilier, ainsi que la sauvegarde de la valeur marchande des unités privatives étaient donc prioritaires, d'autant plus qu'en choisissant d'acquérir une unité dans ce complexe haut de gamme, les copropriétaires avaient adhéré à la déclaration de copropriété dans son intégralité.

## Le jugement de la Cour suprême

Devant la Cour suprême du Canada, de nombreux organismes appuyaient la position des copropriétaires et la majorité des juges, après avoir clarifié longuement la notion de liberté de religion, conclut que, dans les circonstances de ce dossier, l'atteinte aux droits de l'ensemble des copropriétaires s'avérait minime, comparativement à l'atteinte à la liberté de religion des appelants.

La Cour a donc maintenu le droit des copropriétaires d'installer une souccah sur leur balcon. Elle a toutefois ajouté que ce droit ne pourrait être exercé que pendant la période de neuf jours que dure la fête, et pourvu que soit laissé un passage suffisant permettant l'évacuation en cas d'urgence, en plus d'exiger que l'apparence des souccahs s'intègre à l'apparence esthétique de l'immeuble.

Tout en maintenant l'appel des copropriétaires de religion juive, la Cour suprême du Canada a donc néanmoins reconnu que des restrictions ayant pour but la conservation de l'immeuble et des droits afférents à l'immeuble, ainsi que le maintien de l'harmonie et de l'uniformité de la décoration, étaient justifiées en droit de la copropriété et avaient un but rationnellement lié à l'administration de l'immeuble.

La définition et la portée de la « destination de l'immeuble » n'ont donc aucunement été modifiées ou restreintes par ce jugement de la plus haute Cour du pays. La Cour a essentiellement conclu que, dans ce cas d'espèce, la liberté de religion devait primer puisque les inconvénients subis par la collectivité des copropriétaires ne durent que neuf jours par an, ce qui fut jugé une atteinte minime. Si, au contraire, l'installation contestée avait été de nature permanente, il y a tout lieu de croire que la décision aurait été toute autre, puisque les inconvénients subis par la collectivité auraient alors été jugés excessifs, à la lumière des restrictions légitimes contenues à la déclaration de copropriété.

## Conclusion

Ce jugement rendu par la Cour suprême du Canada fera sûrement office de précédent en matière de Charte des droits et ce, pour plusieurs années. Il en sera de même en matière de copropriété divisée, en ce qui concerne la notion de destination de l'immeuble, ses caractères et sa situation, en regard des restrictions imposées aux droits des copropriétaires.

LLLL  
LLLL  
LLLL  
LLLL  
GROUPE LYRAS  
ASSURANCE ET SERVICES FINANCIERS

**Téléphones**  
(819) 425-8731  
(819) 425-3723  
1 800 263-2705  
**Télécopieur**  
(819) 425-8011  
[www.groupe.lyras.com](http://www.groupe.lyras.com)

499, rue Charbonneau  
Ville de Mont-Tremblant  
(Québec) J8E 3H4



**ARBO-CONSEIL**

**Claude Carpentier**

Arboriculteur - Conseil

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

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

## MANUEL DE GESTION

Par Me Marie Trudel et M. André Benoît

Visitez le site [www.condoliation.org](http://www.condoliation.org)  
pour consulter la liste des sujets traités

Pour commander au coût de 60,00 \$ (incluant TPS et livraison)  
Tel : 450-689-2322 Courriel : [dianecmenard@videotron.ca](mailto:dianecmenard@videotron.ca)

# Le syndicat et la taxation

Par : Me Marie Trudel, avocate et André M. Benoît, conseiller en gestion<sup>1</sup>

Le syndicat, dont l'un des objets consiste dans 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 dans toutes les opérations d'intérêt commun, se limite, quant à cet aspect, à des échanges internes avec ses membres, les copropriétaires. En tant que titulaire du patrimoine, le syndicat agit comme « propriétaire » de l'immeuble, sans toutefois en détenir le titre. Ainsi, le syndicat est mandataire des copropriétaires pour gérer l'immeuble et entretenir les parties communes.

## La TPS et la TVQ

Il n'existe pas d'activités commerciales entre le syndicat et ses copropriétaires. Le syndicat n'est pas un fournisseur de biens ou de services. Il facilite la tâche de tous : les fournisseurs du syndicat et les copropriétaires. Un tel mode de fonctionnement consiste à regrouper les charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble avant de les redistribuer à tous en proportion de la valeur relative de sa fraction.

Le syndicat n'a donc pas à s'enregistrer aux régimes TPS/TVQ dans la mesure où les services rendus sont liés à l'occupation ou à l'utilisation d'une fraction de la copropriété et qu'ils constituent des opérations d'intérêt commun.

Aucune des ces taxes ne doit donc être perçue lors d'échanges économiques entre le syndicat et ses copropriétaires; ce sont les contributions aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance qui tiennent compte de la répartition des dépenses entre les copropriétaires.

## Le syndicat et les activités commerciales

Comme il n'existe pas d'activités commerciales entre le syndicat et ses copropriétaires, le statut juridique d'un syndicat de copropriété ne lui permet pas non plus de faire du commerce avec d'autres entreprises ou personnes en dehors du contexte de la copropriété divisée de l'immeuble.

Des échanges commerciaux avec des tiers pourraient éventuellement donner ouverture à une forme de responsabilité civile que le statut juridique d'un syndicat de copropriété ne saurait justifier. Dans de telles circonstances, de sérieux litiges avec les assureurs pourraient survenir sans oublier d'importants risques financiers pour le syndicat dans le cas d'un jugement défavorable.

Afin de ne prendre aucun risque financier inutile, il y va des opérations d'intérêt commun de limiter les affaires du syndicat aux transactions entre le syndicat et ses copropriétaires et ainsi maintenir le cap exclusivement sur la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes de même que sur la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété.

## Le syndicat et les impôts

Un syndicat de copropriété, à titre de personne morale, est assujéti à ce titre aux dispositions de la Loi sur les impôts du Québec et de la Loi de l'impôt sur le revenu du Canada.

Un écrit de Revenu Canada lors de l'implantation du nouveau Code civil précise qu'un syndicat de copropriété en tant que personne morale serait une société aux fins de la loi.

La loi prévoit qu'une société doit soumettre une déclaration de revenus en utilisant la formule T-2 au fédéral ou C-17 au provincial, dans les six mois de la fin de l'exercice financier et qu'un syndicat de copropriété ne paie pas d'impôt sur les cotisations reçues ni sur les revenus de ses placements.

Dans son avis, Revenu Canada ajoute : « Pour qu'une collectivité soit exempte d'impôt en vertu de l'alinéa 149(1) de la Loi, aucun de ses revenus ne peut être payé à un copropriétaire ni servir au profit personnel de l'un d'eux. »

Dans un encadrement publié par l'Ordre des Comptables agréés du Québec, en mars 2000, on y indique que : « les bénéfices réalisés par le syndicat ne sont pas imposables à la condition que le syndicat s'acquitte de son rôle sans s'engager dans des activités qui mettent en cause des non-copropriétaires. Les revenus nets de location, de buanderie et autres n'auront pas de conséquences fiscales pour autant qu'ils proviennent des copropriétaires. »

Notons que certains syndicats offrent des services en location à leurs copropriétaires, comme par exemple des caves à vin, des espaces de rangement, des machines à laver, etc. et que ce sont ces types de revenus qui n'entraîneraient pas de conséquences fiscales.

1. Me Marie Trudel et André M. Benoît sont co-auteurs du « Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divisée au Québec. » Ils se sont inspirés de certains passages de leur manuel pour écrire cet article.

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

# L'installation d'un climatiseur dans votre unité

**Vous appréhendez les chaleurs estivales et vous jurez maintenant d'installer un climatiseur dans votre unité de copropriété avant l'été prochain? Soyez vigilant : même à l'intérieur de sa partie privative, des restrictions peuvent être imposées au copropriétaire soucieux de se rafraîchir!**

Par Me Hugo de Grandpré  
de Grandpré Joli-Coeur

## Les problèmes liés à l'acoustique

Dans un premier temps il est essentiel, avant d'entreprendre tous travaux en copropriété divise, de consulter la déclaration de copropriété. Celle-ci peut parfois interdire ou restreindre le droit d'installation de certains types d'appareils dans les unités de copropriété.

« En règle générale, le bruit, l'esthétique et le respect des aires communes sont les considérations principales quand vient le temps d'installer un climatiseur dans une unité de copropriété », précise Ronald Péloquin, président de Air Péloquin inc. Ainsi, les appareils de type « split », par exemple, plus bruyants avec leur composante extérieure, ou ceux de type « unité de fenêtre », sont susceptibles d'être interdits dans certains immeubles.

La réglementation municipale sera également un facteur à considérer, la plupart des municipalités imposant une limite de cinquante décibels à la ligne de propriété. La marge de manœuvre pour le copropriétaire est donc mince, surtout lorsque les appareils résidentiels émettent régulièrement jusqu'à 60 décibels et que les problèmes de mauvaise insonorisation sont fréquents.

Yannick Beaucage, président de la firme Symtech Climatisation inc., connaît bien les problèmes de bruits liés à la climatisation et, selon lui, certaines précautions seront primordiales pour assurer la conformité du système à la réglementation en vigueur et au seuil de tolérance des occupants des unités adjacentes : « Il faut entre autres faire attention à l'endroit où l'on met l'appareil. Souvent, il sera entouré de béton et alors le bruit aura plus de facilité à se propager. » D'une manière générale, Monsieur Beaucage recommande, afin de diminuer les risques de nuisances acoustiques, d'investir dans des ensembles de « haute efficacité » qui, selon lui, font beaucoup moins de bruit que leurs homologues de niveau inférieur.

« Je peux également recouvrir le compresseur d'une membrane pour atténuer le son qui s'en échappe » indique le spécialiste, en reconnaissant que la technique peut s'avérer particulièrement utile pour les composantes d'appareils situés à l'extérieur des unités.

## Les questions d'autorisation

Une fois les questions relatives à la déclaration de copropriété et à l'insonorisation de l'appareil résolues, vient celle de l'autorisation à obtenir avant de débiter son installation.

Dans les faits, l'aménagement d'un système d'air climatisé nécessite souvent, même involontairement, une modification des parties communes, notamment la juxtaposition de conduits d'aération dans les murs ou les plafonds ou la transformation de la façade extérieure, en ce qui concerne les climatiseurs de type « unité de fenêtre ».

En l'absence de restrictions expresses à la déclaration de copropriété, il est faux de prétendre qu'une simple autorisation du conseil d'administration suffira pour permettre la mise en place du mécanisme en toute légalité.

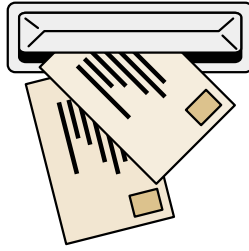
En effet, l'article 1097 du Code civil du Québec prévoit : « sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, les décisions qui concernent [...] (2°) Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux ».

Un copropriétaire devra donc obtenir l'accord de l'assemblée des copropriétaires pour tous travaux – même effectués à l'intérieur de sa partie privative – susceptibles d'affecter les parties communes (murs, plafonds, balcons, fenêtres, conduits d'aération, etc.).

Le quorum à atteindre pour la prise de telles décisions étant particulièrement élevé, il y a par ailleurs fort à parier que le copropriétaire doive attendre l'assemblée annuelle des copropriétaires pour faire valoir sa demande d'autorisation. Il devrait alors, dans les cinq jours de la réception de l'avis de convocation, faire inscrire à l'ordre du jour une résolution visant à lui permettre d'effectuer les travaux envisagés, en plus de s'assurer d'une participation suffisante pour l'obtention de la majorité requise.

Par ailleurs, il est à noter qu'un refus injustifié de la part de l'assemblée des copropriétaires pourrait donner lieu au recours prévu par l'article 1103 C.c.Q., visant à annuler une décision jugée partielle, prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix. Un tel recours doit être intenté par le copropriétaire lésé dans les soixante jours de l'assemblée, ce délai étant de déchéance.

Il est donc hautement déconseillé pour un copropriétaire d'entreprendre de tels travaux de son propre chef et d'une manière purement discrétionnaire. En effet, si le copropriétaire agit seul sans avoir obtenu les autorisations requises, il s'expose alors aux actions en justice et injonctions de la part de potentiels voisins mécontents.



## Crédit d'impôt pour maintien à domicile : problèmes et voies de solution

Dans le but de permettre aux Québécois et aux Québécoises âgées de 70 ans et plus de demeurer le plus longtemps possible à domicile et de lutter contre le travail au noir, le gouvernement a créé en 2000 un programme de crédit d'impôt.

Le programme comporte deux volets. Les personnes visées et vivant en copropriété ont droit à un crédit de 23 % de leurs *charges communes admissibles* et aussi de *certaines services personnels* comme, par exemple, le service de préparation de repas, l'entretien ménager, etc.

Il est vrai que le programme pose des problèmes, notamment parce que les charges communes admissibles ne sont pas assez clairement définies.

Face à la situation, voici quelques mois, dans une lettre de son président directeur général, l'Association des syndicats de copropriété du Québec (ASCQ) sommait littéralement le ministère du Revenu de rendre son programme plus facile à gérer ou de le mettre au rancart.

Dans son numéro d'août, poursuivant sur cette lancée, l'ASCQ a publié un article non signé sur le crédit d'impôt, assorti d'un guide des dépenses admissibles et non admissibles émanant du ministère du Revenu mais dont on ne précise ni la provenance exacte, ni la valeur légale, ni la date d'entrée en vigueur.

Selon l'auteur, ce guide serait « précis et clair ». Pourtant, on y trouve ce qui apparaît à première vue comme des illogismes. Par exemple, l'entretien de la piscine est « admissible si (elle) est à l'extérieur de l'immeuble, non admissible si (elle) est à l'intérieur de l'immeuble »; « l'ouverture et la fermeture de la piscine (extérieure) ne sont pas des services admissibles. »

Toujours selon l'auteur, « il faut payer de l'impôt sur les crédits obtenus », ce qui est faux. En réalité, il faut faire état du montant du crédit obtenu à la ligne 442 de la déclaration d'impôt et le déduire à la ligne 462.

Ajoutant que le programme « ne rapporte presque rien (un rabais de 5 \$ à 10 \$ par mois, soit 23 % d'environ 20 \$ à 50 \$ de charges éligibles) », il souligne que « plusieurs copropriétaires se retirent du programme » et conclut ainsi : « Bref, distribuez la fiche du gouvernement et laissez vos copropriétaires décider s'ils adhèrent ou pas. »

Quant au deuxième volet du programme, celui du crédit pour certains services personnels, qui peut représenter un montant important, comme c'est le cas à l'heure actuelle pour un de mes voisins, il n'en souffle pas mot.

Il est malheureux que l'ASCQ traite le dossier de cette façon. Et il serait tout aussi malheureux qu'on la suive aveuglément dans la voie qu'elle a choisie. Car qui va mettre en doute, dans le contexte de vieillissement de la population, la pertinence du crédit d'impôt pour le maintien à domicile des personnes de 70 ans et plus ?

Tout au contraire, il me semble qu'une association réellement préoccupée de l'intérêt des copropriétaires éligibles au crédit et consciente des faiblesses du programme devrait en gros prendre les initiatives suivantes :

- vérifier la valeur légale du récent guide du ministère du Revenu sur les dépenses admissibles et non admissibles avant de l'appliquer tel quel (un récent coup de fil à un agent d'information du Ministère m'a appris qu'il ne le connaissait pas et qu'il se référait toujours à la brochure sur le programme);
- le cas échéant, contester certains éléments de ce guide comme ceux évoqués plus haut;
- réclamer l'admissibilité de l'ensemble des dépenses ayant un lien logique avec les grands objectifs du programme;
- faire les représentations voulues pour que les dépenses admissibles soient clairement identifiées et que le programme soit aisé à gérer;
- aider les copropriétés à bien implanter et faire fonctionner le programme.

Robert Isabelle  
Verrières IV  
Île-des-Soeurs, Montréal

# BIEN ACHETER : Les règles à suivre L'ACHAT D'UNE UNITÉ ANCIENNE

Par M<sup>e</sup> Yves Joli-Cœur  
de Grandpré Joli-Cœur

En procédant à l'achat d'une unité de copropriété dans un immeuble plus ancien, la situation diffère quelque peu, mais la prudence demeure toujours de mise.

## a) L'autorisation par la Régie du logement

Lorsqu'il s'agit d'un ancien immeuble à logements converti en copropriété divise, une autorisation de la Régie du logement doit avoir été émise, préalablement à la création de la copropriété, et être annexée à la déclaration de copropriété.

À défaut d'une telle autorisation de la Régie du logement, toute personne intéressée, incluant la Régie, pourrait s'adresser à la Cour pour obtenir la radiation de la publication de la déclaration de copropriété, ainsi que de toute convention subséquente.

## b) La certification par le syndicat

Dans le cas d'une copropriété ayant du vécu, le syndicat détient dans ses registres de nombreuses informations pouvant éclairer un acquéreur potentiel quant à son choix. Il serait donc préférable de faire une promesse d'achat conditionnelle à l'obtention de certains renseignements de la part du syndicat, dont le promettant-acquéreur se déclarerait ultérieurement satisfait.

Celui-ci serait donc bien avisé d'adresser au syndicat, par l'entremise de son notaire, une demande de renseignements visant notamment le budget de l'année courante, l'état des revenus et dépenses du syndicat, l'état des charges communes afférentes à l'immeuble et à l'unité convoitée, ainsi que tout arrérage dû. Des renseignements quant à l'état des assurances et du fonds de prévoyance, ainsi que le contentieux du syndicat, le cas échéant, seraient également fort utiles à tout acheteur.

Par ailleurs, la lecture des procès-verbaux des dernières assemblées des copropriétaires devrait fournir de précieux indices quant à la vie en commun dans cette copropriété. Si les assemblées ont la fâcheuse manie de tourner en foire d'empoigne, il vaut peut-être mieux aller voir ailleurs.

En bref, tous ces renseignements sont utiles afin de juger de la qualité de la gestion du syndicat et, ultimement, décider de se porter acquéreur ou non.

## c) Le carnet d'entretien de l'immeuble

Il pourrait également s'avérer utile de connaître l'état de l'immeuble. Une consultation du carnet d'entretien des différentes composantes mécaniques, électriques ou structurales, le cas échéant, pourraient compléter adéquatement la quête de renseignements requis, afin d'effectuer un choix éclairé.

## d) La déclaration de copropriété

Par ailleurs, une étude de la déclaration de copropriété et des règlements de l'immeuble demeure toujours indispensable, afin de s'assurer que le « cadre de vie » s'harmonise bien avec les aspirations de l'acheteur.

Il importe donc d'en demander une copie, y compris tous les amendements survenus en cours de route, afin de bien s'en assurer.

## MEMBRES CORPORATIFS

### Alarmes :

- Alarmes Télétronik  
Monsieur Éric Dupras  
Monsieur André Coutu 514-899-0000

### Arboristerie :

- Arbo Conseil  
Monsieur Claude Carpentier 450-430-1495

### Architecte et inspecteur en bâtiment :

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

### Assurances :

- Martin Assurances  
Monsieur Euclide Cyr 514-374-9600
- Dale Parizeau LM  
Monsieur François Vallerand 514-868-6805
- Le Groupe Lyras  
Madame Marie-France Lyras 1-800-263-2705

### Avocats :

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

### Câblodistribution :

- Vidéotron  
Monsieur Claude Sénéchal 514-380-7271

### Calfeutrage :

- Calfeutrage 4 Saisons  
Monsieur Pierre Montpetit 514-990-7835

### Climatisation :

- Navada  
Monsieur Mario Testa 450-679-3370

### Conciergerie :

- Distinction Plus  
Monsieur Robert Langlais 514-351-7744

### Entretien et nettoyage de tapis :

- Guilbault Chemdry  
Monsieur Éric Guilbault 514-284-6005

### Évaluateurs :

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

### Expert Conseil – Science du Bâtiment

- Consultek  
Monsieur Fernand Lemay 450-661-8844

### Extermination :

- Adélia Services Préventifs  
Monsieur Serge Bureau 514-852-9800

### Fenêtre – Entretien et remise à neuf :

- Docteur Fenêtre  
Monsieur Pierre Montpetit 514-933-3333

### Gestion Immobilière :

- Gestion Immobilière Ville-Marie  
Madame Janine Huot 514-832-0177
- Propri-Gestion Inc.  
Monsieur Yves Royer 450-625-2210

### Ingénieurs :

- Les Consultants L.B.C.D.  
Monsieur Luciano Piciacchia 514-339-1500

### Maçonnerie et béton :

- Les Entreprises Den-Pro  
Monsieur Denis Provencher 450-433-9938

### Planchers de bois franc :

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

### Produits d'entretien de piscines intérieures et extérieures :

- DMC H<sub>2</sub>O Inc.  
Monsieur Jean Yves Despaties 450-669-4430

### Solutions logicielles :

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

### Supports à vélo :

- Aire Vélo  
Monsieur Louis Hotte 450-655-4378

### Tapis :

- Guilbault ChemDry  
Monsieur Éric Guilbault 514-284-6005



DIVISION DE  
**Navada** INC.

Mario Testa  
Directeur,  
Développement & Marketing

626, rue Bériault  
Longueuil, QC J4G 1S8

- Climatisation
- Réfrigération
- Chauffage
- Ventilation
- Humidification
- Air Conditioning
- Refrigeration
- Heating
- Ventilation
- Humidification

Tél. : (450) 879-3370  
Fax : (450) 879-9215  
Courriel: navada@navada.com  
RBQ : 1139-3550-51

# Guilbault ChemDry®

Real Research Inc.

Donner une 2<sup>e</sup> vie à vos tapis.



Venez nous rencontrer  
au colloque  
du 30 octobre 2004

Eric Guilbault  
Tél. : (514) 284-6005

Propriétaire - Exploitant - Indépendant



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

M<sup>e</sup> Yves Joli-Coeur

M<sup>e</sup> Pierre-G. Champagne - M<sup>e</sup> Marc Lanteigne - M<sup>e</sup> Hugo de Grandpré



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



## PROPRI GESTION INC.

Yves Royer

Président

Email : yroyer@propri-gestion.com

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

GESTION IMMOBILIÈRE  
VILLE-MARIE LTÉE

Janine Huot, MBA  
Présidente

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



## 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**

- 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

505, FERNAND POITRAS, BUREAU 102 TERREBONNE (QUÉBEC) J6Y 1Y5  
TÉLÉPHONE : (450) 433-9938 • TÉLÉCOPIEUR : (450) 433-6997  
maçonnerie@entr-denpro.com