



PROJETS DE RÈGLEMENT CONCERNANT LES ASCENSEURS ET APPAREILS ÉLÉVATEURS

Par M^e Yves Joll-Cœur
de Grandpré Joll-Cœur

Le législateur québécois a publié, dans la Gazette officielle du 28 janvier 2004, des avis d'intention d'adopter divers projets de règlement, visant à assujettir la construction et l'entretien des ascenseurs et autres appareils élévateurs destinés à l'usage du public (incluant dans les immeubles détenus en copropriété divise) à la *Loi sur le bâtiment*,

ainsi qu'aux *Code de construction* et *Code de sécurité* édictés en vertu de ladite *Loi*.

Jusqu'à présent, seuls les ascenseurs et appareils élévateurs installés dans un « édifice public » au sens de la *Loi sur la sécurité dans les édifices publics* et, dans la mesure où la sécurité du public doit être assurée, dans un « établissement », au sens de la *Loi sur la santé et la sécurité du travail*, étaient assujettis à des normes de contrôle de la sécurité.

Le projet de règlement visant à modifier le *Code de sécurité* prévoit spécifiquement qu'il aura un impact sur les propriétaires d'unités de copropriété, principalement en regard de la tarification qui leur serait dorénavant imposée. On prévoit également que « certains coûts additionnels pourraient être requis pour assurer un niveau de sécurité conforme aux exigences de la norme pour les ascenseurs installés dans les condominiums. ».

En effet, le règlement projeté regrouperait les normes minimales applicables sur l'ensemble du territoire québécois pour l'utilisation, l'exploitation, l'entretien, la vérification et la mise à l'essai des ascenseurs et autres appareils élévateurs.

Les principales mesures envisagées portent notamment sur :

a) l'obligation de procéder à des vérifications et essais selon des intervalles pré-établis;

b) le maintien, dans le local des machines, d'un registre contenant des renseignements sur toutes les activités d'entretien, ainsi qu'un schéma de câblage à jour des dispositifs électriques de protection;

c) la perception de cotisations et frais d'inspection du propriétaire des installations (cotisation annuelle de 65,00 \$ par ascenseur (129,00 \$ pour l'année de mise en service); frais d'inspection de 108,00 \$ par ascenseur desservant 10 paliers ou moins (108,00 \$ + 10,00 \$ par palier excédant le dixième palier);

Toute contravention à l'une ou l'autre des dispositions de ces projets de règlement constituerait une infraction.

Ces mesures, en particulier celles relatives à l'entretien, refléteraient l'expression d'un consensus de tous les intervenants du milieu.

Nous ne pouvons que souscrire à la philosophie qui sous-tend ces projets de règlement, qui visent à assurer la sécurité des utilisateurs. Il faudra toutefois tenir compte des coûts impliqués par l'introduction de ces mesures.

Ce sujet d'intérêt sera abordé lors de la conférence organisée par le RGCQ qui aura lieu samedi, le 24 avril 2004 à Montréal. ■

Sommaire

1

Projets de règlement
concernant les ascenseurs
et appareils élévateurs

1

Prochaine clinique
et conférences-débats
Samedi le 24 avril 2004

3

LA LOI
L'assemblée générale
des copropriétaires
et les majorités requises

4

Un administrateur peut-il
engager à lui seul la responsabilité
du conseil d'administration?

5

LE BATIMENT
Le plan de gestion
des mesures d'urgence

7

Tableau des membres corporatifs

PROCHAINE CLINIQUE ET CONFÉRENCES-DÉBATS SAMEDI LE 24 AVRIL 2004

Notre prochaine clinique et conférences-débats portera sur la protection et la sécurité des copropriétaires et de leur capital immobilier. Cette journée aura lieu samedi, le 24 avril 2004, à l'Hôtel des Gouverneurs Place Dupuis à Montréal à compter de 9 heures.

Comme à l'habitude, il vous sera possible de rencontrer de nombreux fournisseurs de produits et services de même que des professionnels reliés au domaine de la copropriété.

Nous vous attendons en grand nombre et nous 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

Questions au niveau de la gestion?
Consultez condoliation.org

MOT DE L'ÉDITEUR

La présente édition vous propose plusieurs articles sur des sujets d'actualité et qui vous touchent quotidiennement dans la gestion de votre copropriété. D'ailleurs, je profite de l'occasion pour remercier les différents auteurs de textes qui ont contribué au cours des dernières années à faire de CondoLiaison un bulletin d'information de grande qualité. Vous retrouverez, entre autres, un texte portant sur l'assemblée générale des copropriétaires et sur les règles de majorité prescrites par le Code civil du Québec.

De leur côté, Me Marie Trudel et André M. Benoit nous présentent deux excellents textes traitant de la responsabilité du conseil d'administration ainsi que du plan de gestion des mesures d'urgence.

Dans le dernier numéro, nous vous informions de la mise sur pied d'une équipe dédiée à répondre aux questions portant sur le programme de maintien à domicile et du crédit d'impôt provincial s'y rattachant. Suite aux nombreux appels reçus à ce sujet et aux suggestions apportées par plusieurs syndicats de copropriété, le RGCQ a décidé de vous offrir une clinique consacrée à la protection et à la sécurité des copropriétaires et de leur capital immobilier. Je vous invite donc à consulter notre site Internet www.condoliaison.org afin de prendre connaissance de l'horaire complet de la journée du 24 avril 2004.

En espérant avoir le plaisir de vous saluer samedi le 24 avril prochain, je vous souhaite un printemps ensoleillé afin d'avoir la possibilité de bien préparer votre copropriété pour la période estivale. ■

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

Direction éditoriale :
Sylvain D. Clermont
Impression : Groupe Quadriscan

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

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

LES SERVICES OFFERTS PAR LE RGCQ

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

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

Conditions d'adhésion

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

Fiche d'adhésion

Nom _____
 Adresse personnelle _____
 Ville _____
 Province _____
 Téléphone _____

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

Cotisation annuelle : Gestionnaires et Syndicats, 135\$ plus taxes; chaque personne additionnelle désignée comme représentant d'un syndicat, 100\$ plus taxes; membres corporatifs à compté 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
 Tél. : (514) 916-RGCQ (7427) • Téléc. : (514) 499-0469 • admin@condoliaison.org

ARRÊTEZ DE CHERCHER... VOUS NOUS AVEZ TROUVÉ



ALARMES TÉLÉTRONIC
DISTRIBUTEUR AUTORISÉ

MICROTEC SECURITY

Depuis 25 ans

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

(514) 899-0000
sans frais: 1-877-899-0004

www.telatronic.com

AIRE VÉLO des produits innovateurs

Stationnement de vélo Intérieur / extérieur

Horizontal ou vertical au mur sauve 40% d'espace.

CP la plus populaire pour l'extérieur

Aspirateur libre service et pompe à air
Cendrier extérieur et Intérieur.



261 Roy-Audy, Boucherville J4B 1C9 Tél : 450-655-4378 Téléc : 450-655-3532
 Site Internet : www.airvelo@vidootron.ca

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES ET LES MAJORITÉS REQUISES

Par M^e Yves Joli-Cœur et M^e Hugo de Grandpré
de Grandpré Joli-Cœur

L'assemblée générale des copropriétaires est trop souvent perçue comme étant une simple réunion visant à élire les membres du conseil d'administration et à réviser le budget d'opération de l'immeuble. Une telle perception nuit à l'obtention des majorités requises en assemblée et empêche fréquemment la prise de décisions parfois vitales pour l'avenir de la collectivité des copropriétaires.

À cet égard, le fonctionnement des règles de majorités prescrites par le *Code civil du Québec* figure parmi les notions les plus généralement incomprises et complexes du droit de la copropriété. Pourtant, le mécanisme est crucial : une simple erreur risque d'être lourde de conséquences et engendrer des débats judiciaires importants.

Les règles de majorité à suivre lors des suffrages en assemblée sont prescrites par les articles 1096, 1097 et 1098 du *Code civil du Québec*. Le processus décisionnel mis en place par le législateur se base sur une gradation des majorités requises en fonction de l'importance des décisions à prendre pour la destinée de la copropriété.

Le mécanisme de répartition des voix est le concept primordial à bien maîtriser avant tout. Celui-ci se fonde sur la prémisse suivante : la valeur relative de chaque fraction détermine le nombre de voix que détient chacun des copropriétaires. On entend par l'expression « fraction », une partie privative telle qu'une unité d'habitation, à laquelle est rattachée une quote-part des parties communes afférente à cette fraction. La valeur relative d'une fraction est inscrite dans la déclaration de copropriété. Cette valeur relative est déterminée par rapport à la valeur de l'ensemble des fractions, en fonction de divers facteurs tels sa destination, sa nature, sa situation et ses dimensions.

Sauf certaines exceptions spécifiquement prévues au *Code civil du Québec*, que nous aborderons plus en détail lors d'un prochain article (articles 1091 à 1095 C.c.Q.), le nombre de voix pouvant être exprimées par un copropriétaire lors de l'assemblée sera égal à la valeur relative de sa fraction. Ainsi, un copropriétaire dont la fraction détient une valeur relative de 2,307% disposerait donc de 2,307 voix lors des suffrages de l'assemblée des copropriétaires. Une autre particularité mérite que l'on s'y attarde : lorsque plusieurs copropriétaires sont propriétaires de façon indivise d'une même unité de copropriété, ceux-ci disposent du nombre de voix rattachées à leur fraction selon le pourcentage décrit à leur acte d'acquisition. Ces copropriétaires indivis ont tout intérêt à porter une attention toute particulière à cet état de choses, advenant que l'un d'eux ne puisse être présent à l'assemblée. En effet, un tel copropriétaire devrait donner une procuration en faveur de celui qui sera présent à l'assemblée (pensons, simplement à titre d'exemple, au cas où deux conjoints seraient tous deux copropriétaires indivis d'une fraction).

Dans le cas d'une indivision donc, le nombre de voix sera proportionnel à la quote-part indivise de chacun des copropriétaires dans l'unité en question. Deux conjoints propriétaires indivis d'une seule et même unité pourraient donc, en reprenant le même exemple, posséder respectivement 40% de 2,307 voix (0,923 voix) et 60% de 2,307 voix (1,384 voix).

La majorité simple (art. 1096 C.c.Q.)

La majorité simple est le principe de base pour le calcul des majorités en matière de copropriété. C'est la règle du « 50% + 1 », reportée à l'échelle du nombre de voix des copropriétaires présents ou représentés lors de l'assemblée. La majorité simple sera généralement utilisée pour les décisions de moindre importance : celles ayant trait à la modification du règlement de l'immeuble, à l'adoption des états financiers ou à l'élection des administrateurs.

Toutefois, ce type de majorité comporte certains écueils. En effet, en cas de faible participation des copropriétaires lors de l'assemblée ou lorsqu'un propriétaire détient un pourcentage appréciable des uni-

tés dans une copropriété, la destinée de la copropriété peut se trouver prise en charge par un nombre restreint de copropriétaires.

Les majorités doubles (art. 1097 et 1098 C.c.Q.)

Dans le but d'éviter un tel danger, un mécanisme plus exigeant est prévu au *Code civil du Québec* quant à l'adoption de certaines décisions d'importance pouvant affecter les droits de la collectivité ou ceux des copropriétaires pris individuellement. En effet, à la majorité simple, s'ajoutent les majorités doubles des articles 1097 et 1098 C.c.Q., majorités s'exprimant tant en terme de droits de vote qu'en nombre de copropriétaires. Fait important, ces majorités sont reportées à l'échelle de l'ensemble de la copropriété, plutôt qu'aux seuls copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. L'intensité de la majorité requise varie donc en fonction de l'importance de la décision à prendre.

Selon l'article 1097 C.c.Q., devra être prise à la majorité de tous les copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, toute décision concernant les travaux de transformation, d'agrandissement et d'amélioration des parties communes, toute acquisition ou aliénation immobilière par le syndicat ou toute modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.

La majorité prescrite à l'article 1097 C.c.Q. exige non seulement l'obtention de l'assentiment de la majorité simple du nombre total de tous les copropriétaires de l'immeuble, mais également devra-t-il être exprimé par un minimum des trois quarts de la totalité des voix de la collectivité des copropriétaires.

Un second degré de double majorité est édicté par l'article 1098 C.c.Q. Il s'agit d'une majorité considérable, presque unanime, égale à la majorité des trois quarts de tous les copropriétaires et représentant au moins quatre-vingt-dix pour cent des voix de tous les copropriétaires.

Les décisions requérant une telle majorité sont celles susceptibles de modifier la destination de l'immeuble ou de modifier la déclaration de copropriété afin de permettre la détention d'une fraction par plusieurs personnes ayant un droit de jouissance périodique et successif (« *time sharing* »). Les décisions autorisant la vente des parties communes dont la conservation est nécessaire au maintien de la destination de l'immeuble devront également être prises selon la majorité prévue à l'article 1098 C.c.Q.

Le législateur a également introduit divers articles afin de protéger le copropriétaire quant à toute décision susceptible d'avoir des répercussions sur la valeur relative de sa fraction, la destination de sa partie privative ou à l'usage qu'il peut en faire.

Donc, soyez vigilants. Le syndicat envisage de vendre l'appartement de fonction du concierge? Le conseil d'administration désire remplacer le plancher du hall d'entrée pour y apposer du marbre? Les règles de majorité prescrites par le législateur sont impératives. Une décision votée de manière non conforme au *Code civil du Québec* pourrait éventuellement voir jusqu'à son existence niée par les tribunaux, avec tous les risques que cela comporte. Une bonne compréhension des mécanismes des majorités requises et le maintien d'un registre des copropriétaires à jour permet au conseil d'administration d'éviter des erreurs coûteuses pour la collectivité, car si une erreur s'est produite dans le calcul des voix, un copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler une décision de l'assemblée. Cette action doit toutefois être intentée dans les 60 jours de l'assemblée, sous peine de déchéance. ■

MANUEL DE GESTION

Par Me Marie Trudel et M. André Benoit

Visitez le site www.condoliaison.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

Un administrateur peut-il engager à lui seul la responsabilité du conseil d'administration?

Par : Me Marie Trudel, avocate et André M. Benoît, conseiller en gestion¹

Il arrive régulièrement, lors d'un rappel à l'ordre auprès de copropriétaires qui refusent de se conformer à la déclaration de copropriété, que ces derniers invoquent qu'ils ont obtenu, avant d'agir, l'autorisation d'un administrateur en fonction. Ces copropriétaires soulignent habituellement qu'ils avaient discuté avec l'administrateur en question et que ce dernier leur aurait déclaré qu'il n'y avait aucun problème à accueillir leur demande.

Dans certains cas, il s'agit d'une pure invention de la part du copropriétaire en défaut qui déforme nettement en sa faveur les propos tenus par l'administrateur. Mais dans d'autres cas, un administrateur s'est effectivement compromis auprès du copropriétaire, et même par écrit ou devant témoins. Ce genre de débat, en plus de créer une situation très difficile au conseil d'administration, pourra se retrouver devant les tribunaux.

La responsabilité des membres du conseil d'administration

La responsabilité première des administrateurs membres d'un conseil d'administration est d'assurer l'application des dispositions de la déclaration de copropriété. C'est la loi du syndicat, c'est aussi le principal guide de gestion à suivre par les administrateurs dans le cadre de leurs fonctions.

Les pouvoirs des administrateurs, représentants du syndicat, leur sont conférés par la loi, mais aussi par l'acte constitutif ou les règlements que l'on retrouve dans la déclaration de copropriété. Les administrateurs sont donc bien encadrés et les limites de leurs pouvoirs sont bien définies. Et à titre de mandataires du syndicat, ils doivent agir avec prudence et diligence.

La loi prévoit également que l'administrateur est responsable, avec les autres administrateurs des décisions du conseil d'administration.

Les décisions du conseil d'administration

Les décisions du conseil d'administration sont prises à la majorité des voix des administrateurs, tel que l'énonce l'article 336 du *Code civil du Québec*.

Toutefois cette majorité ne s'applique pas aux décisions qui relèvent des opérations quotidiennes et de la gestion de l'intendance de l'immeuble. Il s'agit de mandats d'opérations courantes qui sont habituellement partagés entre les administrateurs ou confiés à un gérant d'immeuble et, par conséquent, il ne saurait être question de la majorité requise à l'article 336.

Par contre, il y a certaines autorisations qui relèvent spécifiquement du conseil d'administration et ce, tel qu'indiqué à la déclaration de copropriété. Par exemple, il s'agit habituellement d'un pouvoir du

conseil d'administration d'accorder une autorisation préalable à un copropriétaire, lorsqu'il désire apporter des améliorations ou des modifications à sa partie privative.

Un administrateur ne pourra donc pas agir seul, sans l'implication des ses collègues administrateurs et sans que cette décision ne soit consignée au procès verbal des délibérations du conseil.

Les pouvoirs du conseil d'administration

Tel que déjà mentionné, la loi et la déclaration de copropriété encadrent la responsabilité des administrateurs et précisent les limites de leurs pouvoirs. Une très grande vigilance de la part des administrateurs et du conseil d'administration est toujours de rigueur avant d'accorder un statut d'exception à un copropriétaire.

Lorsqu'il s'agit d'une décision qui nécessite un amendement à une disposition de l'acte constitutif, seule l'assemblée générale des copropriétaires pourra agir avec une majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires (art. 1097, 2^e C.c.Q.). De plus, c'est à l'acte constitutif de la déclaration de copropriété que l'on retrouve toutes les conventions relatives à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes (art. 1053 C.c.Q.).

D'une façon générale, les sujets les plus importants pour les copropriétaires constituent des « conventions », ce sont par exemple: les antennes ou les coupoles, les cordes à linge, l'affichage, les planchers de bois franc, l'empiètement sur les parties communes, les bottes et les chaussures ou autres objets laissés dans les corridors, les objets laissés sur les espaces de stationnement à l'usage des véhicules seulement, les objets autres que des meubles de jardin présents sur les balcons, la présence de constructions temporaires sur les balcons ou sur d'autres parties communes, etc.

Les conséquences des excès de pouvoir d'un administrateur agissant seul

Il est clair que le syndicat n'est pas lié par une décision de l'un de ses administrateurs qui, sans l'implication du conseil d'administration, outrepassa les limites de ses pouvoirs. Le conseil d'administration doit donc dénoncer la situation fautive et s'affirmer dans son obligation de faire respecter la déclaration de copropriété.

Un administrateur agissant seul et qui accorde à un copropriétaire un statut d'exception allant à l'encontre d'une disposition de la déclaration de copropriété, verbalement ou par écrit, engage sa propre responsabilité civile et risque d'être poursuivi devant les tribunaux, soit par le syndicat ou par le copropriétaire à qui il a accordé une telle faveur. ■

1. Me Marie Trudel et André M. Benoît sont co-auteurs du « Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divisé 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

Le plan de gestion des mesures d'urgence

Par : Me Marie Trudel, avocate et André M. Benoît, conseiller en gestion¹

Les obligations du syndicat

En plus de ses obligations normales d'entretien des parties communes et de conservation de l'immeuble, le syndicat doit assurer toutes les opérations d'intérêt commun, tel qu'énoncé à l'article 1039 du Code civil du Québec. Cette obligation inclut, à notre avis, la gestion des mesures d'urgence.

Selon l'ampleur et la complexité de l'immeuble, le syndicat devra donc se préparer à gérer des situations d'urgence conformément aux exigences et aux normes de la protection civile.

Le champ d'application

Un plan de gestion des mesures d'urgences ne traite pas seulement de la procédure d'évacuation en cas d'incendie, il traite de toutes les situations possibles, selon la nature de la copropriété, des particularités des copropriétaires résidents ou des occupants, des caractéristiques du bâtiment et de son environnement.

Le plan pourra prévoir une démarche d'intervention en cas d'inondation ou de dégâts d'eau, lors d'une panne d'électricité prolongée ou encore prévoir une situation où des personnes seraient emprisonnées dans un ascenseur défectueux. En somme, il s'agit de prévoir toutes les situations qui pourraient nécessiter une intervention d'urgence de la part du syndicat.

Les mesures d'urgence devront aussi contenir des dispositions particulières pour les personnes ayant des restrictions physiques et une mobilité réduite.

Une responsabilité du conseil d'administration

Les membres du conseil d'administration ont la responsabilité de développer un plan de gestion des mesures d'urgence, de l'implanter, de le faire connaître auprès des copropriétaires et, surtout, de le tenir à jour.

Il s'agit d'un exercice de planification de la part des membres du conseil d'administration afin de se donner un cadre d'intervention rapide et efficace en cas d'événement. C'est une simple question de gestion.

En situation d'urgence, un temps précieux peut être épargné lorsque la démarche à suivre est connue et que les rôles de chacun sont convenus à l'avance. En l'absence de planification, l'improvisation assujettie au stress et à la nervosité pourrait engendrer des prises de décisions erronées.

Le temps d'intervention est toujours stratégique lorsqu'il s'agit de porter secours à des personnes. Des interventions bien orchestrées pourront faire la différence lorsqu'il s'agit du sauvetage de vies humaines.

La mise en scène et les acteurs

Dans chacune des municipalités, le service des incendies offre des ressources spécialisées en prévention qui pourront aider les administrateurs dans l'élaboration d'un plan d'action conforme aux exigences des règlements locaux.

Un plan de gestion des mesures d'urgence se retrouvera dans une documentation facilement accessible et conservée au registre de la copropriété. Les administrateurs, le gérant, le surintendant/concierge, bref tous ceux qui auront un rôle à jouer lors du déclenchement des procédures d'urgence doivent maîtriser son contenu. Ce document sera un outil précieux lors du transfert du savoir-faire à de nouveaux administrateurs.

Les conséquences d'une absence de planification

Cette responsabilité de planification de gestion des urgences est souvent négligée par plusieurs syndicats. Par inconscience, certains administrateurs n'y croient tout simplement pas. Dans le cas d'un événement sérieux, face à un constat de négligence et lorsqu'il sera possible de

démontrer que les administrateurs ont manqué à leur obligation de prudence et de diligence, la responsabilité civile du syndicat et même celle des administrateurs individuellement pourrait être engagée.

Sans compter tous les problèmes, les tiraillements et les insatisfactions qu'une telle situation peut créer au sein de la copropriété.

L'élaboration d'un plan de gestion des mesures d'urgence n'a rien de compliqué, c'est une simple question d'organisation efficace, il suffit de prévoir. ■

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



CONDO MANAGER
877-227-8757

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

Démo gratuit sur WWW.CONDOMANAGER.COM



*Efficacité, sécurité,
respect de l'environnement*

« Choisir Adalia, c'est vous adjoindre un partenaire compétent en mesure de vous aider à atteindre vos objectifs en matière de gestion parasitaire »

Programme adapté à vos besoins pour le contrôle des : • insectes • rongeurs
• odeurs

(514) 852-9800
www.adalia.com

adalia
Adalia Services Préventifs Ltée



Montréal • Québec • Beauce • Estrie • Lanaudière • Laurentides

Condo Manager

par Sylvie Bernier de GIBC Inc.

Dans une récente parution de CondoLiaison, nous vous avons présenté le logiciel Condo Manager. Aujourd'hui, nous aurions pu lister quelques unes des centaines de fonctions ou de rapports disponibles, mais nous ne disposons pas de l'espace nécessaire. Nous avons donc préféré vous présenter une série de travaux que la plupart des gestionnaires de copropriétés doivent faire. Ainsi, vous serez plus en mesure de constater les avantages que procurent l'utilisation quotidienne de Condo Manager.

Facturation des charges communes et paiements de celles-ci par paiements électroniques (2 MINUTES)

La fin de mois approche et vous devez facturer les charges communes et de frais de câble à vos copropriétaires. En deux clics de souris, les comptes à recevoir ont été débités, les revenus appropriés crédités et un fichier informatique a été créé pour être expédié à la banque afin de percevoir électroniquement les sommes dues dans les comptes de banque des copropriétaires. Pas de chèques à manipuler, pas de bordereau à compléter et pas de temps perdu pour se rendre à la banque!

Remarquez que si vous n'utilisez pas les paiements directs, vous pouvez aussi percevoir vos charges facilement par chèques et/ou en argent comptant. Le bordereau de dépôt sera automatiquement complété par Condo Manager.

Oups ! Trois retardataires (1 MINUTE)

Vous voulez leur expédier un avis de retard. Vous allez dans le traitement de texte intégré de Condo Manager, vous ouvrez votre modèle de lettre pour avis de retard (fourni avec le logiciel mais que vous pouvez modifier) et indiquez pour quel compte vous désirez l'avis. Cliquez, c'est imprimé ou expédié par Internet automatiquement selon votre choix. Si c'est imprimé, la lettre est prête à être insérée dans une enveloppe à fenêtre puisque Condo Manager aura déjà positionné le nom et l'adresse au bon endroit à cette fin. Le montant dû aura été intégré dans le texte en plus des coordonnées du syndicat. Notez que si vous chargez des intérêts sur les comptes en souffrance, ils ont déjà été traités lors de la facturation des charges et sont forcément déjà inclus dans le montant total dû indiqué. Trois autres clics pour produire le relevé du compte (sur papier ou via Internet) et tout est terminé.

Vous avez un avis qu'un paiement direct a été refusé par la banque (ou un chèque sans provision) (15 SECONDES)

Malheureusement, ça arrive parfois! Au moins, avec Condo Manager, ce n'est pas un problème pour comptabiliser ce genre de transactions. Un clic sur un menu, choisissez le propriétaire, inscrivez le montant (plus les frais si requis) et c'est fait. Le copropriétaire a été débité du montant du chèque sans provision, des frais bancaires et de vos propres frais. Votre compte de banque et les revenus ont été crédités. Vous pouvez même imprimer la transaction complète si désiré et brocher l'imprimé au chèque pour servir de pièce comptable.

Un retardataire vient payer son compte (20 SECONDES)

Il paie avec un chèque et une partie comptant et requiert un relevé de son compte après paiement. Choix du menu de perception, choix du compte, inscription du montant payé par chèque et comptant; le paiement est fait. Autre choix du menu d'impression pour le relevé du compte, choix du compte, clic pour imprimer, c'est terminé. Le bordereau de dépôt a été approvisionné du chèque et de l'argent reçus, le compte du débiteur a été réduit à zéro, le relevé du compte a été imprimé.

Par contre, un autre administrateur demande les états financiers complets imprimés (50 SECONDES)

Avec Condo Manager, ce n'est qu'un choix de menu, un clic sur le bouton d'impression et le reste du temps, c'est le temps d'impression. Vous remettez à l'administrateur le bilan, l'état des revenus et dépenses comparé aux budgets, la liste des comptes à recevoir et des comptes à payer détaillée (avec ordre chronologique 30, 60, 90 jours si désiré). Les états financiers peuvent être produits avec les numéros des comptes ou non, en consolidant des comptes ou non, en consolidant des Syndicats ou des Fonds, au choix. Tout ceci dans un format soigné dont vous serez fier.

Vous recevez le relevé de votre compte bancaire et devez en faire la conciliation (APPROXIMATIF 3 MINUTES)

Bien sûr, il y aura des frais bancaires à inscrire dans vos livres. Deux clics et c'est fait (choix du menu des frais bancaires et inscription du montant). La banque a également déposé des intérêts dans votre compte. Deux clics et c'est fait (choix du menu de revenus d'intérêts et inscription du montant). Maintenant que les entrées faites par la banque ont été inscrites dans vos livres, vous pouvez faire la conciliation bancaire en appelant le menu de conciliation bancaire et en pointant les chèques et dépôts passés sur votre relevé bancaire. Vous pouvez faire afficher toutes les entrées ou seulement celles non pointées au choix. Vous inscrivez la date et le montant final apparaissant sur le relevé de la banque et vous exécutez la transaction. Vous cliquez sur le bouton d'impression et vous obtenez une liste détaillée des items en suspens. Vous brochez cette liste au relevé bancaire et c'est terminé.

Vous imprimez vos chèques pour payer vos comptes à payer (CHAQUE 15 SECONDES)

Vos factures ayant déjà été inscrites, vous n'avez qu'à choisir le menu des chèques et à choisir le fournisseur parmi ceux qui ont des factures à payer. Les factures, non encore totalement payées pour le fournisseur choisi, apparaissent en bas de l'écran. Vous pouvez les sélectionner une à une ou en totalité d'un seul clic. Le chèque a été complété avec le date, le numéro du chèque, le nom et adresse du fournisseur, votre numéro de compte chez ce fournisseur et le montant. Un clic sur Exécuter et sur Imprimer et votre chèque est prêt pour l'expédition dans une enveloppe à fenêtre. Pas d'adresse à taper ni d'étiquette à coller. Le fournisseur recevra le chèque avec une partie détachable indiquant les détails des factures payées et vous disposerez, pour référence, d'une autre partie détachable détaillant la transaction au complet avec toute l'information pertinente (ce qui constitue un "talon de chèque" détaillé).

Arrive la fin du mois où vous produisez les états financiers (3 MINUTES)

Il n'est pas besoin d'être comptable pour produire vos états financiers facilement pour n'importe quelle période et ce, aussi souvent que vous le désirez. Un choix du menu États financiers, un clic pour imprimer tous les états financiers et le reste du temps n'est que le temps d'impression. Vous pouvez aussi les expédier à un ou plusieurs administrateurs ou copropriétaires via Internet en deux clics de souris.

Vous désirez voir toute la correspondance et courriels expédiés à un copropriétaire (5 SECONDES)

Vous n'avez pas à fouiller dans les dossiers physiques ni dans les archives. Toute la correspondance expédiée et tous les courriels expédiés pour tous les copropriétaires, locataires et comptes à payer sont



Ne changez pas vos fenêtres,
nous les reconditionnons.

FENÊTRES / PORTE-PATIOS

Groupe FENESTRA (514) 933-3333

disponibles en choisissant le menu Historique de la correspondance. Vous pourrez voir et réimprimer n'importe quelle lettre ou courriel expédié et même imprimer les fichiers qui auraient pu être attachés à des courriels.

En terminant, comme vous pouvez le constater, Condo Manager, ce n'est pas seulement un logiciel comptable. Depuis 1992, des dizaines de clients satisfaits l'apprécient et, de notre côté, nous ne cessons d'y ajouter de nouvelles fonctions utiles aux gestionnaires de syndicats de copropriétés. Nous n'avons pu présenter qu'une partie des capacités du logiciel à l'aide des exemples ci-haut mentionnés. Nous vous invitons donc à consulter notre site Internet www.condomanager.com et à télécharger gratuitement une version de démonstration. Essayez-le, vous pourrez constater par vous-même la puissance et la facilité d'utilisation de Condo Manager. Pour obtenir une démonstration complète à vos bureaux, composez sans frais le 1-877-227-8757. ■

MEMBRES CORPORATIFS

Alarmes :

- Alarmes Télétronic
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

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 H²O Inc.
Monsieur Jean Yves Despaties 450-669-4430

Solutions logicielles :

- Les Consultants Ingénium Inc.
Monsieur Éric Drouin 1-877-227-8757

Supports à vélo :

- Aire Vélo
Monsieur Louis Hotte 450-655-4378

CALFEUTRAGE 4 SAISONS

Protégez votre immeuble contre les infiltrations d'eau et les moisissures.

(514) 990-7835

GESTIONNAIRES DE COPROPRIÉTÉ

Méfiez-vous des vendeurs d'assurances.

Exigez des courtiers reconnus
compétents et honnêtes.

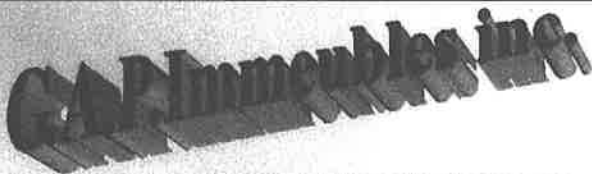
EXIGEZ MARTIN

ASSURANCE & GESTION DE RISQUES INC



tél. : (514) 374-9600 / 1 800 561-2137

martin@martin-assurance.com



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

LES CONSULTANTS



MEMBRE DE TROW ASSOCIATES INC.

Luciano Piciacchia, PhD., ing.
Directeur général / General Manager

MONTREAL

9675, Côte-de-Lesse
Bureau 101
Dorval (Québec)
H9P 1A3 Canada
Tél.: (514) 339-1500 POSTE 245
Télééc.: (514) 339-1599
luciano.piciacchia@trow.com
www.trow.com



BDB
Evaluators Agreeds
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



ARBO-CONSEIL

Claude Carpentier

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

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

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

DMC H₂O Inc.

Distribution mondiale de
CRYSTALLINE H₂O^{MC}
pour la meilleure eau de piscine



Jean-Yves Despatis
Directeur
Développement des affaires

1077, Autoroute 440 Ouest
Laval (Québec)
H7L 3W3

Tél. : (450) 669-4430
Fax : (450) 669-6256
jydespatis@crystallineh2o.com



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

M^e Yves Joli-Coeur

M^e Pierre-G. Champagne - M^e Marc Lantelgne - M^e 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@djlegal.com

**DALE
PARIZEAU
LM**

Cabinet de services financiers

Le client au coeur de l'action

**Pour tous vos besoins
d'assurance :**

- automobile et habitation
- vie, accidents, salaire
- médicaments
- juridique
- entreprises
- voyage

À votre service partout au
Québec, composez sans frais le :
1 877 807-3756

Dale-Parizeau LM veille à vos intérêts depuis plus de 140 ans.

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



LES ENTREPRISES
DEN-PRO
ENTREPRENEUR EN MAÇONNERIE
SPÉCIALISÉ EN RESTAURATION DE LA MAÇONNERIE

50, DE CHEVERNY, BLAINVILLE (QUÉBEC) H7B 1M8
TÉLÉPHONE : (450) 433-9938 • TÉLÉCOPIEUR : (450) 433-6997
maconnerie@entr-denpro.com