



Consultez
condolegal.com

Le forum sur la sécurité : un succès

Sommaire

1

Le forum sur la sécurité

3

Billet : La gérance de la
copropriété et la relève

4

La bâtisse :
La planification des travaux

5

La loi : La copropriété
et les assurances

7

Les travaux paysagers

8

Portrait : Le Sanctuaire III

10

L'argent : Les placements



Photo Denyse Coutu

par Elizabeth Boileau

Une brochette de conférenciers de marque s'est retrouvée à Montréal le 1^{er} avril dernier pour traiter de la sécurité au sein des copropriétés.

Guyène Proulx, Ph.D., chercheuse au Laboratoire national d'incendie du Conseil national de recherche du Canada, Pierre Damico, directeur de la Régie de la sécurité publique LaSalle-Verdun et président de l'Association des chefs de service d'incendie du Montréal Métropolitain, René Allard, Commandant au Service de police de la Communauté urbaine de Montréal, Yves Joli-Cœur, avocat associé du cabinet d'avocats de Grandpré Chaurette Lévesque ainsi que Martin Dumont, de la Croix-Rouge, section Québec, étaient au nombre des con-

férenciers de ce forum intitulé *La copropriété et la sécurité*.

« Nous avons demandé à nos conférenciers de nous parler des réactions des gens qui habitent des copropriétés de l'importance qu'ils accordent à l'établissement et à la rédaction d'un plan d'urgence et de contingence personnalisée », souligne Richard Presseault, directeur général du RGCQ.

Le Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec (RGCQ) qui est à l'origine de ce séminaire d'une journée visait à sensibiliser les syndicats de propriété, les gestionnaires et gérants d'immeubles de copropriété ainsi que les copropriétaires eux-mêmes à l'établissement d'un plan d'urgence pour parer à des situations de crise.

Suite en page 2

Le forum sur la sécurité : un succès (suite)

Une grande menace : l'indifférence des résidents face aux mesures d'urgence

Au cours du séminaire, Mme Proulx a entretenu les participants des comportements qu'adoptent les résidents d'immeubles en cas d'incendie; M. Damico s'est attardé à l'importance de gérer les situations urgentes de façon professionnelle et, avec le concours de représentants de services municipaux d'incendie, il a invité les participants à rédiger le plan d'urgence de leur copropriété; le Commandant Allard a sensibilisé les personnes présentes aux grands enjeux en matière de sécurité; un expert en sinistres, M. Barcelo, de la firme Bourdon, Juteau et Associés ainsi que Me Joli-Cœur ont relaté leurs expériences professionnelles afin d'inciter les gestionnaires à faire preuve de vigilance dans le dossier des assurances.

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, ou être administrateur-gérant, ou gestionnaire contractuel d'une copropriété comportant au moins 20 unités d'habitation et avoir acquitté la cotisation annuelle.

Fiche d'adhésion

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

Cotisation annuelle :

Membres étudiants, 25 \$

Membres gestionnaires, 50 \$

Membres professionnels, 250 \$

Membres corporatifs, 1000 \$

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

Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec

2250, avenue Papineau, bureau 309, Montréal (Québec) H2K 4J6

Téléphone : (514) 522-0785

M. Dumont a fait part des interventions de la Croix-Rouge dans tout genre de situations d'urgence.

Le forum du 1^{er} avril 2000, organisé par le RGCQ de concert avec la Croix-Rouge et le Centre national de recherche du Canada, vient attirer l'attention sur les mesures de sécurité que doivent prendre les gérants et gestionnaires de copropriété.

Boîte noire, détecteurs rapides, extracteurs de fumée et nouveaux comportements sont à adopter rapidement si l'on veut prévenir les drames !

La méconnaissance du public en matière de sécurité-incendie et la tendance des occupants à ignorer le message lancé par le déclenchement du système d'alarme représentent un véritable baril de poudre sur lequel sont assis les gestionnaires de copropriétés au Québec.

Certains des conférenciers invités au colloque ont également témoigné que dans certains immeubles, en raison de la répétition de fausses alarmes, des résidents ont trafiqué le système de façon à étouffer le bruit strident de l'appareil. On y a aussi fait allusion à la propagation des fameuses boîtes noires que l'on fixe sur un mur extérieur du bâtiment et qui renferment des copies de clefs des espaces communs ainsi que des données pertinentes sur tous les occupants : une municipalité de la Communauté urbaine de Montréal vient d'ailleurs d'adopter une réglementation pour obliger les immeubles à se munir de ce dispositif qui peut se révéler vital en cas d'intervention du service d'incendie. Dans la même veine, on a abordé la panoplie de mesures et de produits tels les détecteurs rapides, les extracteurs de fumée et les systèmes de gicleurs spécialement adaptés pour les résidences, à mettre en place pour parer au pire en cas de sinistre. ■



DE GRANDPRÉ
CHAURETTE
LÉVESQUE
avocats
agents de marques de commerce

M^e Yves Joli-Cœur

Droit Immobilier, copropriété

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

tél.: 514.287-9535 - téléc.: 514-499-0469

PETRIE
RAYMOND

Société en nom collectif
COMPTABLES AGRÉES

1320, BD GRAHAM, BUREAU 200
MONTRÉAL (QUÉBEC) H3P 3C8

TÉLÉCOPIEUR : (514) 737-4049

TÉLÉPHONE : (514) 342-4740

AGN International
Accountants Global Network

La gérance de la copropriété et la relève

par Raymond J. Ouimet

De l'avènement des copropriétés est née une nouvelle profession, celle de gérant. Or comme il n'existait pas de cours de formation, bon nombre de gérants d'immeubles locatifs ont été approchés pour gérer les copropriétés.

Leur expérience de l'entretien des bâtiments était une valeur sûre mais leurs connaissances de la copropriété l'était moins. Ils ont dû se familiariser avec la déclaration de copropriété – leur nouvel outil de travail – et parfaire leurs connaissances du code civil relativement à la copropriété.

Gérer une copropriété est certes plus complexe que de gérer un immeuble locatif. Le gérant est le mandataire du Syndicat et relève d'un conseil d'administration formé de copropriétaires et qui doit exécuter les mandats qui lui sont conférés par l'assemblée des copropriétaires, et ce toujours dans l'intérêt de la collectivité et selon les règles établies par la déclaration de la copropriété et le code civil.

Le gérant doit tenir les procès-verbaux des réunions du conseil, il est responsable du secrétariat, il doit tenir les registres, préparer les assemblées générales annuelles et spéciales et enfin, rendre compte de son administration lors des assemblées annuelles. Il doit établir et percevoir les charges communes selon le budget, préparer les budgets, attribuer les contrats pour l'entretien de l'immeuble et veiller à sa conservation. Il doit également établir une

projection sur une période donnée du fonds de prévoyance afin de bien conseiller les administrateurs dans l'établissement du pourcentage annuel à percevoir, car le minimum de cinq pour cent recommandé par le *Code civil* n'est pas suffisant pour faire face aux dépenses majeures de l'immeuble lorsque ce dernier prend de l'âge.

Le gérant doit avoir une bonne connaissance de la comptabilité, des notions d'architecture, de la mécanique du bâtiment, sans oublier la psychologie afin de pouvoir bien s'acquitter de ses responsabilités.

Il n'y a toujours pas de cours de formation dans les cégep même si en 1993 le ministère de l'Éducation a tenté d'en créer un (auquel j'ai d'ailleurs participé avec des collègues des différents types d'immeubles). Ce projet a vite été relégué aux oubliettes suite aux coupures budgétaires du Ministère.

Il faudra un jour penser à préparer une relève; le Regroupement des Gestionnaires de Copropriété du Québec en est conscient et étudie la possibilité de mettre sur pied un cours de formation qui pourrait être suivi par des gens qui aspirent à devenir gérant de copropriétés ou encore à faire partie de conseils d'administration à titre de copropriétaires.

Les responsabilités des gérants et des administrateurs sont considérables d'où l'importance de bien connaître les règles de l'administration; les copropriétés vont croître rapidement et il y aura un manque de personnel compétent pour

en assumer la gestion. Or, comme le ministère de l'Éducation ne bouge pas, le RGCQ, conscient que l'expérience variée de ses membres pourrait servir à la prochaine génération de gérants de copropriétés, va prendre l'initiative de cette formation.

Le but est d'améliorer la qualité de la gestion des copropriétés du Québec. Dans un premier temps, le RGCQ organisera des colloques afin de bien informer les gérants et les administrateurs en poste actuellement. Le premier de ces colloques s'est tenu le 1^{er} avril dernier et portait sur la sécurité. Le prochain qui devrait avoir lieu en octobre 2000 traitera de l'entretien de la bâtisse.

L'administration de la copropriété demande plus que de la bonne volonté; encore faut-il avoir les connaissances nécessaires pour le faire. Une nouvelle génération de gérants devra être formée afin de pouvoir répondre à la demande car la copropriété est en train de devenir une donnée permanente et le nombre devrait augmenter au cours des années à venir.

C'est une profession qui a de l'avenir, les conditions de travail sont bonnes et le travail palpitant pour ceux et celles qui aiment être au service du public, qui savent écouter et qui sont capables de l'autonomie nécessaire pour régler les problèmes avec diligence. ■

Raymond J. Ouimet est gérant de la copropriété Le Rive Droite I, II et III et président du RGCQ.

Services de Fiduciaire
à l'assurance

Compagnie Montréal Trust

Place Montréal Trust
1800, avenue McGill College
Montréal (Québec) H3A 3K9
Tél : (514) 982-7146
Télé: (514) 982-7677
llochhead@montrealtrust.com

 **Montréal Trust**
Membre du Groupe Banque Scotia



Jean Caron, associé
Consultant, gestionnaire d'immeubles

50, rue de la Barre, suite 105, Longueuil (Québec) J4K 5G2
Tél.: (514) 946-7990 (MTL) / (450) 677-0007 • Fax: (450) 677-0008
e-mail: laucandrique@qc.aira.com

La planification des travaux, question d'ordre pratique

par Marcel Boulianne, architecte

Lorsque Me Yves Joli-Cœur et Monsieur Pierre César m'ont demandé de vous écrire quelques mots, j'ai songé, avec mes 37 ans de pratique dans le domaine de l'architecture ainsi que mes 15 années consacrées au « traitement des maladies du bâtiment », qu'il pouvait être salutaire de vous proposer quelques instants de réflexion sur ce thème. Pas le thème « maladie » ou « remède » mais le thème « prévention de la maladie ». L'avantage, lorsque vous vous constituez médecin de votre bâtisse avant qu'elle ne soit « malade », avantage que n'a pas le médecin de famille face à son client, c'est que vous êtes certain d'être écouté.

Bien entendu, le premier pas à faire en matière de prévention est de bien connaître son « patient », c'est-à-dire comment votre bâtisse est construite : ses fondations, ses réseaux de drainage, son enveloppe, sa fenestration, sa toiture, ses systèmes électriques et mécaniques, etc. Pour le savoir, avez-vous au moins les plans et devis de votre immeuble ? Sinon, il vous faudra songer à reconstituer ces données de base à l'aide d'un relevé et d'un fichier spécifique qu'un technicien de votre connaissance pourra établir.

Quelle est la fiche de santé de votre immeuble ?

Quel est l'âge de votre immeuble ?

Quel est l'état de ses composantes principales ?

Est-ce que l'une ou l'autre de ces composantes a besoin d'une intervention curative quelconque ou encore d'une intervention en traitement préventif ?

Pour le savoir d'une façon certaine, il vous faudra encore recourir à un technicien et lui confier un autre mandat spécifique à cet effet.

Quels travaux devrez-vous faire pour « traiter » votre immeuble ou, mieux encore, pour l'empêcher d'être malade à court ou moyen terme ?

De quelle façon et à quel point devrez-vous intervenir ?

Combien cela va-t-il coûter ?

Aurez-vous les ressources financières suffisantes ?

Serez-vous dans l'obligation de lever une cotisation spéciale auprès des copropriétaires ?

Est-ce qu'il est encore possible de prétendre à une saine gestion face à tant d'inconnus et tant d'imprévus ?

La solution est-elle de recourir à la consultation à chaque problème qui se présente ? De demander des soumissions au cas par cas ? De bousculer vos budgets d'opération à chaque intervention ?

En saine gestion, il n'y a bien sûr qu'une solution : celle que plusieurs d'entre vous appliquent certainement, soit la planification à long terme.

Vous avez donc pris soin de faire

établir la « fiche-santé » de votre immeuble par une firme multidisciplinaire qui aura su établir à propos de votre immeuble, petit ou grand, les caractéristiques principales de ses composantes, les paramètres de son évaluation en termes de vieillissement, tant de l'enveloppe que des systèmes électriques et mécaniques, les termes d'entretien périodique et les coûts y afférents.

Vous verrez alors, chers gestionnaires, comment il vous sera facile, à la fin d'un tel exercice, de budgéter à long terme. Peut-être aurez-vous enfin le temps et les moyens d'organiser, pour le bénéfice de vos copropriétaires, deux ou trois rencontres annuelles qui procureront à tous une plus grande appréciation de cette forme de vie en commun qu'est l'habitation en copropriété. ■

NE MANQUEZ PAS

FORUM
LA BÂTISSE : La planification des travaux d'un immeuble en copropriété
 Le samedi 21 octobre 2000

Le Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec (RGCCQ) vous invite à participer à un séminaire d'une journée visant à sensibiliser les syndicats de copropriété, les gestionnaires et les gérants d'immeubles de copropriété ainsi que les copropriétaires eux-mêmes à examiner tous les aspects de la planification des travaux d'entretien de leur bâtisse.

Des conférenciers invités, spécialistes de leur domaine, y aborderont les questions relatives au toit, à la structure, au revêtement extérieur, aux éléments mécaniques, aux fondations, de la cave au grenier, en passant par les garages, les balcons et les fenêtres.

Le nom des conférenciers et le lieu de la rencontre vous seront communiqués dans le courant du mois d'août.

Le bulletin d'automne – qui vous sera envoyé au début de septembre – contiendra le programme détaillé du colloque.

Prix, incluant le déjeuner et les taxes : 86,25 \$ (membres), 97,75 \$ (non-membres)

Réservez votre place dès maintenant en appelant le : (514) 522-0785

Les assurances

par Yves Joli-Cœur

Combien de fois n'entendons-nous pas dans les médias que lors d'un incendie, un certain nombre de locataires ont été « jetés dans la rue » et qu'au surplus, aucun d'entre eux ne détenait une assurance, laissant entrevoir une situation pour le moins difficile pour ces personnes.

Les immeubles détenus en copropriété divise ne sont pas, eux non plus, à l'abri des sinistres, que ce soit le feu, la foudre, les inondations, les refoulements d'égouts, etc. Ainsi, compte tenu des particularités inhérentes à la copropriété divise, le législateur québécois a choisi d'imposer à la personne morale qui est le Syndicat de copropriétaires, l'obligation d'assurer l'immeuble contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie.

Le législateur a donc prescrit, lors de l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*, des paramètres minimaux visant à garantir que l'immeuble soit assuré adéquatement. Ainsi, l'article 1073 C.c.Q. prévoit que le Syndicat a un intérêt assurable dans tout immeuble, y compris les parties privatives, et qu'il doit souscrire des assurances contre les « risques usuels », tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exception des améliorations apportées par un copropriétaire à sa



partie privative, lesquelles demeurent de la responsabilité des copropriétaires pris individuellement.

L'article 1073 C.c.Q. prescrit également que le montant de l'assurance doit correspondre à la valeur à neuf de l'immeuble. Il en découle, selon nous, que le conseil d'administration doit requérir, d'un évaluateur professionnel, un certificat de valeur de remplacement de l'immeuble, afin d'éviter que l'assureur limite la couverture du risque en deçà de la « valeur à neuf » et ce, pour tous les risques assurés.

Les commentaires du ministre de la Justice accompagnant l'entrée en vigueur du nouveau *Code civil* indiquent que l'article 1073 C.c.Q. « vise à éviter les problèmes juridiques et pratiques liés aux

assurances insuffisantes, à la responsabilité des réparations en cas de sinistre, aux conflits entre experts relativement à l'évaluation du préjudice, etc. ». Nous devons y voir également, à notre avis, une intention d'éviter pour l'avenir les conflits entre l'assureur du Syndicat et les assureurs des copropriétaires, en ce qui concerne la couverture d'assurance.

Bien qu'il s'agisse là des seules mentions expressément prévues au *Code civil*, nous croyons que les obligations imposées au Syndicat sont plus étendues. Ainsi, en spécifiant que l'immeuble doit être assuré « contre les risques usuels », nous sommes d'avis qu'il y a obligation implicite de souscrire une couverture « tout risque » et non une seule assurance-incendie.

**PIERRE COLLETTE
et ALAIN DUVAL
ET ASSOCIÉE**
architectes

ALAIN DUVAL
Architecte

6750 Ave. Du Parc, Bureau 310
Montréal (Québec) H3N 1W7

Tél.: (514) 274-1082
Fax: (514) 274-1821



LE GROUPE CONSEIL G.I.E. INC.

INGÉNIEURS-CONSEILS

- environnement : phases I à IV
- bâtiment : accrédité AMCQ
- géotechnique et géologie
- contrôle de la qualité des matériaux
- thermographie infrarouge
- analyses légales pour les vices cachés (ex. pyrite)
- dalles de garages

13 200, boul. Métropolitain Est Bureau 201, Montréal (Québec) H1A 5K8
Téléphone : (514) 642-4949 • Télécopieur : (514) 642-6332
Courriel : gie@gieconseil.com

De même, bien que cela ne soit pas expressément mentionné, nous croyons que le Syndicat a une obligation implicite de souscrire également des assurances contre le bris de machinerie, dans les cas qui l'exigent, ainsi qu'une assurance responsabilité des administrateurs et dirigeants. Cela découle notamment de l'obligation imposée aux membres du conseil d'administration d'agir, dans le cadre de leurs fonctions, de façon prudente et diligente (art. 322 du *Code civil du Québec*).

Quant aux copropriétaires, le *Code* n'indique aucune obligation formelle. L'article 1074 C.c.Q. prévoit uniquement que la violation, par un copropriétaire, d'une des conditions du contrat d'assurances détenu par le Syndicat ne peut être opposable à ce dernier. Certains copropriétaires y voient malheureusement une opportunité de « laisser-faire » et négligent d'apporter le soin requis à leurs biens ou équipements. Soulignons seulement le cas des copropriétaires qui causent des dommages à autrui (chauffe-eau défectueux ou non remplacé à l'expiration de sa durée de vie, fenêtres laissées ouvertes, etc.), source de nombreux problèmes pour le Syndicat. Rappelons que ce dernier est habilité à poursuivre ces copropriétaires fautifs pour recouvrer la franchise (la

portion « déductible ») de la couverture d'assurance.

Il en découle, selon nous, que dans l'appréciation et la négociation de la couverture d'assurance du Syndicat, une attention particulière devrait être apportée au montant de la franchise, afin qu'il soit le mieux adapté à votre copropriété. Le courtier devrait normalement être en mesure de conseiller adéquatement les membres du conseil d'administration à cet égard, compte tenu des particularités de chaque copropriété.

En ce qui concerne la gestion des sinistres, l'article 1075 C.c.Q. prévoit que dans l'éventualité d'une « perte importante », l'indemnité en vue de la reconstruction ou la réparation de l'immeuble est versée à un fiduciaire nommé dans l'acte constitutif de copropriété ou, à défaut, désigné par le Syndicat. Cette indemnité doit obligatoirement servir à la reconstruction ou réparation, sauf si le Syndicat décide de mettre fin à la copropriété.

Le fiduciaire a pour rôle de gérer et administrer l'indemnité d'assurance, suite à une « perte importante ». Cependant, cette notion de « perte importante » n'ayant pas été définie par la loi, les syndicats ont tout intérêt à prévoir, dans la déclaration de copropriété, une définition claire et précise,

soit en termes de pourcentage, soit en valeur exprimée, selon le cas d'espèce.

Il est généralement reconnu que l'article 1075 C.c.Q. ne laisse aucun choix à l'assureur : l'indemnité d'assurance « doit » être versée au fiduciaire et elle « doit » servir à la reconstruction de l'immeuble, sauf décision de mettre fin à la copropriété, conformément à l'article 1108 C.c.Q.

Dans un tel cas, le fiduciaire répartirait l'indemnité d'assurance entre chacun des copropriétaires, en fonction de la valeur relative à leurs fractions, et paierait les créanciers hypothécaires, selon cette répartition. Tout solde serait ensuite remis au liquidateur du Syndicat en même temps que son rapport.

Les administrateurs du conseil syndical ont des responsabilités importantes vis-à-vis de la collectivité des copropriétaires. Leur devoir d'agir en homme raisonnable, de bonne foi et de façon prudente et diligente dicte leur ligne de conduite. Ainsi, en matière d'assurances, il y a tout lieu de s'adjoindre les services de courtiers compétents et de souscrire toutes les assurances nécessaires aux fins de préserver la copropriété et, il va sans dire, l'investissement des copropriétaires. ■

Me Yves Joli-Cœur est avocat associé du cabinet de Grandpré Charette Lévesque, s.e.n.c.

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

AU SERVICE DE VOS COPROPRIÉTAIRES



Lorraine Bray, L.L.L.

Agent immobilier affilié
Membre du barreau du Québec

ROYAL LEPAGE

COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

1335 chemin Canora
Ville Mont-Royal (Québec) H3P 2J5

Bur.: (514) 735-2281

Télé.: (514) 735-7291

Cell: (514) 808-9185

LES ENTREPRISES
DEN-PRO

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

Samcon

Redéveloppement urbain

CONDOMINIUMS NEUFS À VENDRE

255, rue Laurier Est (Plateau Mont-Royal)	495-9009
200, rue Faillon Ouest (Parc Jarry)	490-0008
1935, rue Wolfe (Centre Sud)	596-0944
225, rue De la Gauchetière (Centre-Ville)	397-1997

L'aménagement paysager : plus-value et qualité de vie

par Bernard Paré

« L'aménagement paysager rehausse non seulement, par son apparence soignée, la valeur d'un complexe immobilier en copropriété, explique M. André Gingras, Président du syndicat des copropriétaires du Village Mont Orford, il contribue à la qualité de vie des résidents et peut s'avérer un facteur essentiel de stabilité structurelle, de durabilité des immeubles. »

Voilà, en gros, les trois principales considérations justifiant les déboursés, parfois importants, qu'une administration de copropriété doit consacrer à l'aménagement paysager et à son entretien. Évidemment, un immeuble de béton au centre-ville n'entraînera pas les mêmes dépenses à ce chapitre qu'un complexe de villégiature en milieu naturel. Entre ces deux extrêmes, on trouve toute la gamme des aménagements, allant de la simple pelouse, peut-être rehaussée de plates-bandes, aux sentiers forestiers et pergolas savamment ombragées en bordure de piscines serties dans un décor enchanteur.

C'est ce dernier exemple que nous avons choisi d'examiner ici, afin d'illustrer toute l'ampleur que peuvent prendre les travaux d'aménagement et d'entretien, ainsi que leur importance en regard des trois considérations évoquées plus haut : valeur marchande, qualité de vie et durabilité des bâtiments. Il va de soi que ces deux derniers éléments sont intimement liés au premier : ce qu'on cherche avant tout, quand on acquiert un condo en ville ou à la campagne, c'est une excellente qualité de vie dans un immeuble bâti pour durer.

La Phase I du Village Mont Orford est un complexe de 67 unités réparties en une douzaine de chalets nichés à flanc de montagne, en bordure du Parc provincial Mont Orford, à quelques centaines de mètres des remonte-pentes de la station de ski du Mont Orford et à deux pas d'une piste cyclable et d'un magnifique



terrain de golf, non loin de Magog dans les Cantons-de-l'Est. Construit à la fin des années 80 pour desservir une clientèle essentiellement composée de skieurs l'hiver et d'amants de la nature l'été, le complexe est devenu au fil des ans la résidence permanente de nombreux copropriétaires séduits par le décor enchanteur. Plusieurs unités sont en outre offertes en location à court et à long terme, généralement sur une base saisonnière, à une clientèle surtout familiale.

« Au cours des trois dernières années, rapporte André Gingras, nous avons effectué d'importants travaux de terrassement et d'aménagement afin de sécuriser la pente sur laquelle est bâti le complexe. On a monté des murets de pierres des champs à l'avant, et de briques décoratives à l'arrière, de manière à former une série de terrasses entre chaque chalet. On a installé un réseau complexe de drainage et on a planté de nombreux arbres d'essences diverses pour stabiliser le sol. La prochaine étape sera l'aménagement de plates-bandes fleuries et la plantation d'arbustes ornementaux. »

Il est évident que des travaux de cette envergure sont coûteux : plus de 80 000 dollars ont été affectés en 1999 et 2000 à ces aménagements. « Tout le monde est partie prenante aux décisions de cet ordre, souligne M. Gingras. On a mis sur pied un comité chargé de l'élaboration du plan, et une campagne continue d'information assure la transparence du processus. De l'avis de tous, c'est un investissement à long terme, tant dans la qualité de vie – car les gens apprécient le cadre et reconnaissent les efforts déployés pour le préserver et l'embellir – que dans la valeur de leur investissement, car on assure ainsi sa pérennité. »

Lui-même professeur en activités de plein air au Cégep de Drummondville et résidant permanent du Village, M. Gingras profite à l'année longue de la nature luxuriante qui se déploie à l'arrière de son condo. À cinq mètres de sa terrasse, un ruisseau en cascade, traversé d'élégantes passerelles de bois et bordé de sentiers

élargis en belvédères ombragés, mêle son gazouillis au chant des oiseaux qui perchent dans les arbres centenaires de la forêt escaladant les contreforts du majestueux Mont Orford... Décor de rêve !

« Mais ça exige beaucoup d'entretien, pondère le féru de plein air, et ça aussi, ça coûte cher. Que voulez-vous, on n'a pas une telle qualité de vie sans en payer le prix. Les frais de condo sont fixes, soit de 124 \$ par mois par unité. D'un budget annuel de près de cent mille dollars, 5 % sont affectés au fonds de prévoyance, et environ 40 % vont à l'entretien général des aménagements extérieurs : contrats d'enlèvement de la neige et de tonte des pelouses, entretien des deux courts de tennis – éclairés le soir – et de la piscine, incluant le salaire d'un secouriste. »

À cela s'ajoute l'embauche d'un responsable de l'entretien et de la maintenance à plein temps, « un homme à tout faire, responsable et autonome, explique M. Gingras, qui sait dépister les problèmes avant qu'ils ne dégèrent, et sait effectuer les réparations ou les superviser au besoin. Une personne qui s'implique, qui participe aux décisions importantes et qui prend des initiatives. »

Cette perle, les gestionnaires du Village Mont Orford l'ont récemment trouvée en la personne de Pierre Blais, un résidant de la région engagé depuis quelques semaines



et qui est littéralement tombé en amour avec le site. « C'est extraordinaire, s'exclame le jeune homme, on se croirait au paradis ! Mais dans les coulisses, il y a de l'ouvrage. Une quinzaine d'hectares, une douzaine de bâtiments, c'est un véritable village qu'il faut maintenir en opération sans altérer la beauté naturelle des lieux. »

Lui-même amateur de la nature, Pierre Blais s'efforce notamment de limiter la prolifération des mauvaises herbes par des moyens écologiques. L'installation de boîtes à fleurs et de mangeoires pour les oiseaux font aussi partie de ses projets. « La nature, ici, est tellement belle et luxuriante qu'un rien la met en valeur », ajoute-t-il. Et de conclure son patron, André Gingras, « les gens viennent passer leurs vacances ici, ou choisissent d'y demeurer pour la nature, la beauté du décor, l'accès aux activités de plein air. Notre rôle est de contribuer à leur plaisir d'y vivre, de faire en sorte qu'ils puissent en profiter au maximum dans cet environnement qu'ils ont choisi. » ■

par Bernard Paré

Le Sanctuaire du Mont-Royal est sans contredit l'un des complexes résidentiels en copropriété les plus prestigieux de Montréal. Construits au début des années 80 par le Groupe Lépine aux abords d'Outremont, les sept immeubles haut de gamme qui le composent comptent près de mille appartements luxueux occupés en grande majorité par des personnes retraitées.

Le complexe abrite notamment un centre de conditionnement physique réputé, le Sporting Club du Sanctuaire, une entreprise indépendante dont les membres se recrutent parmi le gratin de la colonie artistique et d'affaires de Montréal. On y trouve également une clinique médicale, une pharmacie, une succursale bancaire, un fleuriste, une boutique de cadeaux, un salon de coiffure, un nettoyeur et une tabagie.

Après avoir assumé la gestion d'autres immeubles du complexe Le Sanctuaire pendant plusieurs années, Pierre Brouillet a été nommé gérant des Phases II, III et IV depuis 1990. Se réservant la gestion du 6150, avenue du Boisé, soit la Phase III, il a délégué celle des deux autres immeubles à sa fille et à une employée. Ancien industriel particulièrement à l'aise avec la comptabilité, M. Brouillet veille non seulement sur la gestion quotidienne de son immeuble, mais aussi sur son administration financière, faisant rapport au Conseil d'administration à chaque réunion mensuelle.

« On me laisse beaucoup de latitude, fait remarquer M. Brouillet. À l'intérieur des budgets établis, je prends les décisions, je prépare les paies des employés, je m'occupe des fournisseurs et des entrepreneurs contractés pour l'enlèvement de la neige, l'entretien paysager et la maintenance du système de climatisation. Et j'aime bien rendre service aux résidents. Par exemple, chaque année, nous faisons venir une firme de réparation de moustiquaires pour que les gens puissent les faire remettre en ordre sans avoir à se trimballer jusqu'à la quincaillerie avec leurs châssis. Ils apprécient

	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

Les communications Polytel Inc.	
	Contrôle d'accès Interphone Surveillance vidéo
8170 Montview, bureau 212 Ville Mont-Royal, Qué. H4P 2L7	Tél. : (514) 344-3934 Téléc. : (514) 344-3935

Le Sanctuaire III



beaucoup. J'ai de la facilité dans mes rapports avec les gens, j'aime communiquer et m'assurer que tout va bien. J'ai beaucoup d'autonomie dans ma gestion de l'immeuble : le Conseil me donne carte blanche à l'intérieur des budgets établis. »

Force est de reconnaître que l'administration de l'immeuble est d'une stabilité exemplaire : le Président du syndicat des copropriétaires, M. Philippe Brais, et le Vice-président, M. Robert Saint-Pierre, alternent dans leurs tâches respectives depuis une bonne dizaine d'années, et M. Jean-Paul Tétrault occupe le poste de Secrétaire-trésorier depuis bientôt quatre ans. « Nous sommes si bien structurés et tout va tellement bien dans l'immeuble, explique Pierre Brouillet, qu'à peine une vingtaine de copropriétaires se présentent aux assemblées générales

annuelles. La plupart des autres votent par procuration. Ils font confiance aux administrateurs actuels, et ceux-ci me font confiance, alors tout baigne. Mais si un poste devenait un jour vacant au Conseil, ce ne serait pas facile de trouver quelqu'un pour le combler, car les gens ne veulent pas s'embarquer... »

L'âge relativement élevé des résidents explique sans doute ce manque de participation aux affaires de la collectivité, car ce n'est pas la communication qui fait défaut. « Les administrateurs et moi-même, nous sommes pour la transparence, on ne cache rien à personne et on informe constamment les copropriétaires, que ce soit par distribution de bulletins ou par affichage dans les ascenseurs. La plupart des gens, ici, sont individualistes. Ils ne voient pas beau-

coup... Et tant que tout est en ordre, qu'ils se sentent en sécurité dans leur confort, ils restent bien discrets. Je m'entends très bien avec tout le monde ici, et je crois qu'ils me respectent. En plus de dix ans de gestion dans cet immeuble, je n'ai jamais eu de rapport négatif. »



Pierre Brouillet

Pour ce qui est des relations avec les autres immeubles du complexe Le Sanctuaire, les présidents et vice-présidents des syndicats de copropriétaires des sept phases se rencontrent tous les deux mois pour discuter de leurs intérêts communs et échanger des informations, notamment sur les méthodes de gestion, les services des fournisseurs, les questions légales, etc. « Mais chaque administration est bien distincte, chaque gestion est indépendante des autres », insiste Pierre Brouillet. Il en veut pour preuve les différentes façons dont les administrateurs des autres immeubles ont accueilli, et dans certains cas mis en œuvre la suggestion de programme de gestion des dépenses extraordinaires qui a été instauré pour la Phase III.

Il s'agit d'un plan de 45 ans, révisé chaque année, détaillant tous les travaux d'entretien et de réfection majeurs à être effectués dans la bâtisse et faisant état de sa condition actuelle. Un rapport de l'évolution du fonds de prévoyance est émis chaque année parallèlement à cette révision du programme, afin de permettre à tous de savoir où ils en sont et ainsi de voir venir à long terme afin d'éviter l'éventualité d'avoir à débours des cotisations spéciales. La quote-part du fonds de prévoyance est actuellement de 8 % du budget d'exploitation de l'immeuble, et ses réserves sont suffisantes pour faire face aux dépenses extraordinaires prévues au programme. « Il y en a qui trouvent que notre réserve est trop faible pour un immeuble évalué à 31 millions de dollars, mais la bâtisse est impeccable ! »

Fiche technique

Adresse :	6150, avenue du Boisé, Montréal
Date d'ouverture :	1985 (Phase III)
Nombre d'appartements :	131
Valeur approx. :	175 \$ à 200 \$ le pi. ca.
Frais de copropriété :	2,00 \$ le pi. ca.
Chauffage :	électrique autonome

Conseil d'administration

Président : Philippe R. Brais
 Vice-président : Robert Saint-Pierre
 Secrétaire-trésorier : Jean-Paul Tétrault

Gérant :

Pierre Brouillet

Nombre d'employés :

un couple de concierges résidents et quatre surveillants

Gestion de l'encaisse : investir les surplus

par Richard Presseault

Au dernier numéro du bulletin, nous avons traité de l'établissement du pourcentage des contributions au Fonds de prévoyance.

Mais que fait le Syndicat des sommes qui sont accumulées dans ses comptes ? Nous vous proposons, ici, d'envisager certains placements pour vos surplus de trésorerie.

Rappelons que tous les Syndicats de copropriétaires doivent impérativement tenir une comptabilité distincte des sommes destinées aux opérations courantes (Fonds d'administration générale) de celles requises pour le remplacement d'éléments majeurs de l'immeuble (Fonds de prévoyance).

Les opérations courantes

Le Fonds d'administration générale devrait avoir un solde moyen équivalent, environ, à un mois de charges communes. Pour la plupart des Syndicats, les sommes à investir à court ou moyen terme en provenance de cette source sont, à toutes fins pratiques, inexistantes. La règle est d'avoir suffisamment d'argent en banque pour régler les factures courantes et pas plus.

Dans le cas des Syndicats administrant des immeubles de plus de cent unités, il pourrait y avoir des sommes assez rondelettes qui dorment sans rapporter d'intérêts. Nous suggérons donc aux gérants et administrateurs gérants de demander à leur institution financière de verser des intérêts, si minimes soient-ils, sur le(s) compte(s) d'opérations.

Par la même occasion, vous pourriez négocier avec votre conseiller financier des frais de service mensuels forfaitaires raisonnables pour l'ensemble des comptes du Syndicat, en rappelant que les opéra-

tions sont limitées à la gestion du ou des immeubles du Syndicat et à rien d'autre.

Le fonds de prévoyance

En ce qui regarde le Fonds de prévoyance, les soldes s'accumulent souvent année après année dans un simple compte d'épargne qui ne rapporte que des intérêts minimes.

Les administrateurs proposent aux copropriétaires l'imputation des frais associés aux travaux de remplacement d'éléments majeurs au Fonds de prévoyance. Une fois le budget d'immobilisation adopté par l'Assemblée générale des copropriétaires, les administrateurs investissent le surplus, s'il en est, dans des placements encaissables en tout temps.

Instruments de placement

(offerts par la plupart des institutions financières)

Type de placement	Liquidité	Garantie	Taux *	Remarques
Institutions financières				
Compte avec opérations Comptes d'épargne	Immédiate	Assurance dépôt limitée à 60 000 \$ par déposant	0,05 - 1 %	Généralement sans intérêts Intérêts bas
Dépôt à terme	± 24 heures		4,80 % (si plus de 30 j.)	Sommes investies de 30 jours à 5 ans (à court terme + 5 000 \$)
Certificat de placement garanti (CPG) - encaissable en tout temps - non remboursable avant échéance	± 96 heures voir remarques	Gouvernements (Canada et Provinces)	4,65 - 5,30 %	Placements de 9 à 36 mois
			3,65 - 6,10 %	Placements de 1 à 84 mois (remboursable seulement au bon gré de l'émetteur)
Bons du trésor	± 24 heures		5,25 - 5,99 %	Investissements à court terme - 30 à 120 jours
Fonds mutuels	± 24 heures	Aucune	Voir Remarques	- Investissement à risque ; Dépréciation du capital - Rendement fonction de la performance du marché
Placements boursiers	± 24 heures	Aucune	Voir Remarques	- Investissement très à risque ; danger de dépréciation du capital - Rendement imprévisible
Autres				
Avances inter-fonds (Opération-Réserve)	Sur demande	Aucune	Etabli par les administrateurs le cas échéant	Prêts temporaires possibles si la déclaration de copropriété le permet
Comptes à recevoir (charges communes)	Sur demande	Voir remarques	Etabli à la déclaration de copropriété	Les sommes représentant des charges communes impayées devraient être garanties par hypothèque légale

* taux publiés le 29 mai 2000



TRO CHAINES 1990 INC.
6545, chemin St-François
Ville St-Laurent, Québec H4S 1B6
Tél.: (514) 338-1932
Fax: (514) 338-1064
Courriel: tro-chaines@sympatico.ca

TRO CHAINES 1990 INC.

CERTIFIÉ
ISO 9002

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Spécialités :

Réparation et imperméabilisation
des dalles de stationnement

Réparation de balcon en béton

Louis Cayouette, ing.
Cell.: (514) 592-0606

Les placements effectués par le Syndicat doivent donc être à l'abri de tout risque. Les experts sont d'opinion que le capital investi ne doit pas être soumis aux fluctuations des marchés boursiers et obligataires. Par conséquent, il est sage de limiter les investissements à des dépôts à terme, des certificats de placements garantis et des titres dont le capital n'est pas lié aux performances des marchés. Il faut se méfier des rendements trop alléchants que peuvent faire miroiter les publicités : le rendement est en relation avec le risque.

Quels administrateurs voudraient se retrouver dans la situation d'expliquer aux copropriétaires que le Syndicat a subi une perte en capital en investissant des sommes dans des fonds communs de placement risqués mais qui laissaient entrevoir, à l'origine, des rendements exceptionnels ?

La politique de placement des surplus financiers du Syndicat devrait, idéalement, faire l'objet d'une résolution adoptée par le Conseil d'administration et entérinée par l'Assemblée générale. Cette directive devrait clairement établir le type d'instruments financiers dans lesquels il est permis d'investir. ■

Richard Presseault est administrateur de copropriété et directeur général du RGCQ.

Courtiers en assurance de dommages pour les copropriétés depuis plus de 15 ans



ROBERT A. DROUIN INC.
Courtiers en assurance de dommages
Damage Insurance brokers

Robert A. Drouin, C.D'A, Ass. F.I.A.C.
Président

4, Place du Commerce, bureau 200
Brossard (Québec)
J4W 3B3

Tél.: (450) 671-6509
Fax: (450) 671-1915

La mission et le rôle du RGCQ

Organisme sans but lucratif, le RGCQ a été mis sur pied en 1999 pour faire reconnaître la profession de gestionnaire de copropriété et alerter les intervenants concernés sur l'importance de planifier la phase de restauration de ce patrimoine immobilier dont on chiffre la valeur, uniquement dans la grande région de Montréal, à 2 milliards de dollars. Le RGCQ veut donc, en fait, favoriser une gestion professionnelle des immeubles comptant 20 unités et plus. 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.

Conseil d'administration :
M. Raymond Ouimet, président
M. Pierre César, vice-président
M. Richard Presseault, directeur général
Me Yves Joli-Cœur, secrétaire et conseiller juridique

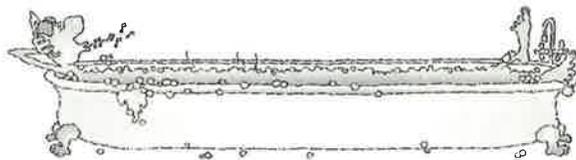
CONDOLAISON est publié quatre fois l'an par le Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec. Toute reproduction des textes, illustrations et photographies de ce bulletin doit être autorisée par le RGCQ. Bien que toutes les précautions aient été prises pour assurer la rigueur des renseignements contenus dans ce bulletin, il est entendu que CONDOLAISON 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 : Danielle Lachance
Direction artistique : Jean R. Beauchesne
Impression : Delpar Litho

**Regroupement des gestionnaires
de copropriété du Québec**
Téléphone : (514) 522-0785
Télécopieur : (514) 522-6668

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

En matière de chauffe-eau, on a une *longueur d'avance*.



Votre chauffe-eau ne vous inspire plus confiance ?
Offrez-vous la tranquillité d'esprit avec un chauffe-eau d'Hydro-Québec.

- **Chauffe-eau de qualité supérieure, fabriqué exclusivement pour Hydro-Québec;**
- **Installation professionnelle selon les normes en vigueur;**
- **Service rapide 24 heures sur 24, même les week-ends et les jours fériés;**

Vous désirez louer ?

- Aucune mise de fonds, aucuns frais d'installation*;
- Paiement pratique avec la facture d'électricité;
- Service après-vente garanti à vie.

Mensualités

30 jours (taxes en sus)

22 gallons :	5,36 \$
40 gallons :	5,99 \$
60 gallons :	7,56 \$

Vous préférez acheter ?

- L'achat comprend : le chauffe-eau, l'installation*, l'enlèvement du vieux-chauffe-eau, une soupape de sécurité, un brise-vide et, au besoin, un réceptacle.
- Vous profiterez d'une garantie d'un an sur les pièces et la main-d'œuvre et de cinq ans sur le réservoir.

Prix

(installation incluse, taxes en sus)

40 gallons :	419 \$
60 gallons :	479 \$

Pour nous joindre facilement :

ÉNERGIE (363-7443)

région de Montréal

1 800 ÉNERGIE

ailleurs au Québec

www.hydroquebec.com/chauffe_eau

* Il n'y a aucuns frais si l'installation actuelle est conforme aux normes et qu'elle ne nécessite aucune modification ou conversion de système.

Note : Le service est limité à certains secteurs seulement. Informez-vous auprès d'Hydro-Québec pour vérifier s'il est offert dans votre secteur.



Copropriétés, multiples besoins...

Une réponse : le câble !

Le **RGCQ** et **Vidéotron** sont maintenant associés pour mieux répondre aux mille et un besoins des copropriétés en matière de services de télécommunications.

Ne requérant aucun équipement sur le toit, les balcons et les aires communes, le câble préserve l'intégrité de votre immeuble.

Pour en savoir plus sur les nombreux avantages des conventions de services offertes aux syndicats de copropriétés, **appelez-nous!**

Région de Montréal : (514) 380-7000

Sans frais : 1 800 561-4248

Région de Québec : (418) 847-1880

Sans frais : 1 877 847-1880



Vidéotron

L'incomparable puissance du câble, à votre service.