



CLINIQUE ET CONFÉRENCES-DÉBATS DU 1^{ER} NOVEMBRE 2003 : UNE GRANDE RÉUSSITE !

par Raymond Ouimet, président du RGCQ

Le 1^{er} novembre 2003 avait lieu la 2^e Clinique et conférences-débats du RGCQ à l'Hôtel des Gouverneurs Place Dupuis à Montréal.

Pour une seconde fois en 2003, cet événement a fait salle comble en accueillant plus de 125 participants. Nous voulons donc vous



Sommaire

1

Clinique et conférences-débats
du 1^{er} novembre 2003 :
Une grande réussite !

3

LA LOI
La déclaration de copropriété :
Un document à ne pas prendre
à la légère

4

La conservation de l'immeuble

5

Tableau des membres corporatifs

6

LE BATIMENT
L'étude d'un fonds
de prévoyance

remercier d'être venus en si grand nombre entendre les conférenciers invités.

Présentement, nous sommes déjà à l'œuvre pour organiser au cours de l'année 2004 deux autres événements qui sauront répondre à vos attentes et à vos besoins d'information relativement à votre copropriété. Le prochain rendez-vous est prévu pour le mois d'avril 2004 et nous vous communiquerons la date précise dans les prochaines semaines.

Un nouveau partenaire majeur pour le RGCQ:VIDÉOTRON

Nous sommes fiers de vous annoncer la venue de Vidéotron comme nouveau partenaire du RGCQ car, comme vous le savez,

Vidéotron s'avère le leader incontesté de la câblodistribution au Québec. D'ailleurs, à l'endos du présent numéro, vous pourrez prendre connaissance de certains nouveaux programmes exclusifs offerts par Vidéotron et qui vous permettront de bénéficier de forfaits très avantageux. De plus, nous sommes à finaliser d'autres programmes avec Vidéotron et ceux-ci vous seront présentés dans les prochaines parutions de *CONDOLIAISON*.

Comme vous le voyez, l'année 2004 démarre sur les chapeaux de roues et nous avons beaucoup d'autres projets sur la planche à dessin et ce, dans l'objectif de toujours vous offrir des outils vous permettant d'assurer une saine gestion de vos copropriétés. ■

Questions d'ordre légal?
Consultez condolegal.com

Questions au niveau de la gestion?
Consultez condoliation.org

MOT DE L'ÉDITEUR

L'année 2004 débute à peine et celle-ci s'annonce déjà remarquable. En effet, après le lancement du programme d'assurances exclusif COPROTEC avec le Groupe Cyr Assurances, il nous fait particulièrement plaisir d'accueillir Vidéotron comme partenaire principal du RGCQ. Dès maintenant, M. Claude Sénéchal, directeur des ventes, et toute son équipe sont à votre disposition pour répondre à vos questions concernant les divers produits Vidéotron disponibles pour vos copropriétés.

Dans le présent numéro, vous pourrez lire d'excellents articles traitant notamment de la conservation de votre immeuble, de l'étude d'un fonds de prévoyance ainsi que d'un jugement récent de la Cour Supérieure qui ordonne le démantèlement complet d'un plancher de bois franc.

Par ailleurs, le RGCQ tient à vous rappeler que le crédit d'impôt relatif au programme de maintien à domicile s'applique dorénavant aux copropriétaires. Le RGCQ a donc formé une équipe spéciale pour s'occuper de ce programme. Alors, si vous désirez obtenir tous les détails pertinents à ce programme, n'hésitez pas à nous contacter et il nous fera plaisir de répondre à toutes vos questions relatives à ce programme provincial offrant une aide aux personnes âgées de plus de 70 ans.

Toujours dans le but d'augmenter les services offerts à ces membres, nous désirons vous informer qu'à compter d'aujourd'hui, le RGCQ complètera **SANS FRAIS** les déclarations annuelles que les syndicats de copropriété doivent transmettre à l'Inspecteur général des institutions financières (IGIF). Pour profiter de ce nouveau service, vous n'avez qu'à contacter notre directrice des services aux membres, Madame Diane Ménard, en composant le (450) 689-2322. ■

Santé et bonheur pour 2004 !

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



**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.

**GESTION IMMOBILIÈRE
VILLE-MARIE LTÉE**

Janine Huot, MBA
Présidente

2400, rue de l'Acajou
Saint-Laurent, QC H4R 2R8
Courriel: gestion@gestionvillemarie.com

Tél.: 514-832-0177
Télé.: 514-331-8255

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

LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ : UN DOCUMENT À NE PAS PRENDRE À LA LÉGÈRE

(La Cour supérieure ordonne le démantèlement complet d'un plancher de bois franc)

Par M^e Yves Joli-Cœur, L.L.L. et M^e Pierre-G. Champagne, L.L.M.
de Grandpré Joli-Cœur

L'affaire *Syndicat des copropriétaires du Bief des Seigneurs Tour « D » et al c. Klein* (Cour supérieure, 29 octobre 2003)¹

L'objet du recours

Cette affaire vient confirmer – si besoin en était – que la déclaration de copropriété n'est pas un document à « garder sur les tablettes ». Les copropriétaires ont tout intérêt à bien prendre connaissance de ce document et à s'assurer de ne pas contrevenir à ses dispositions. Dans cette cause, le syndicat des copropriétaires cherche à obtenir l'émission d'une ordonnance d'injonction permanente en vue de forcer un copropriétaire à démanteler le plancher de bois franc qu'il avait fait installer dans sa partie privative en contradiction de la déclaration de copropriété.

Les faits

Le copropriétaire fait installer un plancher de bois dans sa partie privative, sans avoir au préalable soumis ses plans pour approbation au syndicat des copropriétaires. Or, les articles 18 et 20 de la déclaration de copropriété sont clairs. En effet, l'article 18 oblige le copropriétaire qui désire apporter des modifications à sa partie privative à obtenir au préalable l'approbation du syndicat, tandis que l'article 20 de cette même déclaration s'adresse directement au cas des planchers. Ce dernier article comporte des exigences spécifiques au cas où un copropriétaire désirerait apporter des changements à ses planchers. Or, le plancher de bois qui a été installé dans l'unité du copropriétaire ne répond nullement aux exigences de l'article 20 de la déclaration de copropriété.

Lors de l'audition de la preuve, le copropriétaire allègue qu'il a suivi les indications du concierge et celles de la gérante par intérim du syndicat. D'après le copropriétaire, ces indications constituaient une autorisation implicite du syndicat, puisqu'aucune objection claire n'avait été formulée lors de l'installation. Le syndicat, d'autre part, a mis en preuve que la gérante du syndicat avait bel et bien mentionné à l'installateur lors des travaux qu'une clause particulière dans la déclaration de copropriété traitait de la pose des planchers.

Le litige prend réellement naissance plusieurs mois plus tard lorsque l'occupant de l'unité située en dessous de celle du copropriétaire susmentionné se plaint formellement au syndicat des bruits qui proviennent de l'unité située au-dessus de la sienne.

Le droit

a) Les prétentions des parties

Le copropriétaire prétend qu'en permettant que les travaux se poursuivent jusqu'à leur terme, le syndicat a acquiescé tacitement au remplacement des planchers. Le syndicat avait le temps d'agir en temps opportun au lieu d'attendre plus de deux ans pour prendre une position claire.

De plus, le temps écoulé entre la fin des travaux, la connaissance de ceux-ci par le syndicat et le recours intenté – soit une période de deux ans et quatre mois – devrait être interprété en faveur du copropriétaire et lui valoir comme accord tacite donné par le syndicat. Quant au recours de l'article 1080 C.c.Q., il est excessif et un simple manque de prudence de sa part ne devrait pas donner ouverture à ce recours.

Quant au syndicat, il allègue que le copropriétaire connaissait ou aurait dû connaître la déclaration de copropriété. D'ailleurs, il a été mis en preuve que l'existence d'une disposition particulière régissant l'installation de planchers avait été portée à la connaissance de l'installateur. Le copropriétaire a donc manqué de prudence en omettant de contacter les membres du conseil d'administration du syndicat des copropriétaires pour en avoir le cœur net. Il a décidé, malgré les indications d'un empêchement possible, de faire continuer les travaux.

b) La jurisprudence

Il est intéressant de noter que le juge Grenier réitère le raisonnement de la Cour d'appel dans l'arrêt *Amselem c. Syndicat Northcrest*², quant au recours à l'injonction prévu à l'article 1080 C.c.Q. Pour ce faire, le juge Grenier affirme que le recours en vertu de l'article 1080 C.c.Q. est ouvert contre tout copropriétaire récalcitrant, que le deuxième alinéa de cet article, sans limiter la teneur du premier alinéa, ajoute un recours additionnel plus sérieux, soit la vente de la fraction en cas de transgression à l'injonction. De plus, dans le cas présent, l'allocation de dommages et intérêts ne pourrait remédier à la situation, le recours applicable est donc bien l'injonction prévue à 1080 C.c.Q.

La décision de la Cour

a) Réflexions

En accueillant la requête en injonction permanente du syndicat, la Cour supérieure vient de réitérer les décisions prises par la Cour supérieure et la Cour d'appel du Québec en matière de copropriété. Ces décisions ont toujours été dans le même sens, c'est-à-dire dans le sens du respect indéfectible des prescriptions de la déclaration de copropriété. Il semble que tant et aussi longtemps qu'une prescription de la déclaration de copropriété est jugée raisonnable pour le confort et la jouissance paisible des lieux de tous les copropriétaires, celle-ci est contraignante à l'égard de tous sans aucune exception. Les tribunaux québécois n'ont pas donné suite aux divers motifs apportés par des copropriétaires récalcitrants recherchant l'exemption à leur égard de l'application de certaines dispositions contenues dans la déclaration de copropriété. Les tribunaux québécois, en ce sens, persistent et signent : la déclaration de copropriété – à moins de dispositions abusives, dont la preuve incombe au copropriétaire délinquant – doit s'appliquer à tous uniformément et en toute équité.

b) Les causes à venir

Nous espérons que les causes à venir sauront maintenir le cap sur une application ferme des dispositions de la déclaration de copropriété. Cette tendance permettra de maintenir un des principes sacrés en droit de la propriété, soit celui de la jouissance paisible des lieux. Il convient de réitérer ici le caractère presque « communautaire » de la vie en copropriété. Pour préserver l'harmonie dans un tel cadre, nul doute que des règlements sont requis, et nul doute que ces règlements doivent être appliqués sans égard aux caprices de certains copropriétaires. Nous sommes d'avis qu'uniquement les dispositions jugées abusives doivent trouver exception à leur application, mais nous entrons alors dans un autre débat... ■

¹ *Syndicat des copropriétaires du Bief des Seigneurs, Tour « D » et al c. Klein*, C.S. 500-05-074157-023, 29 octobre 2003, juge Danielle Grenier

² [1998] R.J.Q. 1892. Cette cause a été portée en appel devant la Cour suprême du Canada, elle devrait être entendue le 19 janvier 2004.

La conservation de l'immeuble

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

Dans le domaine de la copropriété, il arrive fréquemment, au cours de leurs discussions, que des spécialistes, administrateurs, gérants ou autres personnes se réfèrent à la « conservation de l'immeuble ». Mais qu'en est-il au juste? Quels sont les éléments de cette obligation?

Précisons que l'ensemble de la copropriété constitue un patrimoine confié à une personne morale qui prend le nom de syndicat. C'est d'abord, dans le cas d'un édifice, des espaces physiques, géométriquement situés et aménagés en locaux. Une valeur relative est attribué à chaque local, c'est la fraction qui correspond à la partie privative, c'est l'appartement (ou même un stationnement ou un espace commercial).

Ces espaces et locaux ainsi matériellement divisés sont rattachés à un numéro de cadastre distinct. L'acte constitutif de la déclaration de copropriété précise certaines règles d'utilisation de ces espaces et locaux. En retour, le titre de propriété accorde au copropriétaire une quote-part du droit de l'ensemble de l'immeuble qui est égale à la valeur relative de sa fraction.

C'est donc le syndicat, qui en tant que titulaire du patrimoine, agit comme « propriétaire » de l'immeuble sans toutefois en détenir le titre.

La mission du syndicat

C'est dans la loi que l'on retrouve très clairement exprimée la mission du syndicat :

Article 1039 C.c.Q.- La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication d'une déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Elle prend le nom de syndicat.

Dans sa mission de base, le syndicat de copropriété a donc pour objet d'assurer, entre autres, la conservation de l'immeuble, c'est-à-dire maintenir l'immeuble le plus près possible de son état original, et de procéder à l'entretien et l'administration des parties communes.

Et le législateur y tient. Il a donné au syndicat de copropriété cette grande responsabilité, mais dans sa loi, il lui a aussi fourni tous les outils et les balises nécessaires à l'accomplissement de son mandat.

Le fonds de prévoyance

Si l'expression « entretien et administration des parties communes » semble découler naturellement des pratiques générales en vigueur dans l'administration des immeubles à logements multiples, l'obligation d'établir un fonds de prévoyance en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes se projette dans l'avenir et découle de l'obligation de garantir la conservation de l'immeuble.

Pour cibler cette obligation destinée à la conservation de l'immeuble, le législateur précise que ce fonds de prévoyance doit être

liquide et disponible à court terme; de plus, il doit être affecté uniquement à ces réparations et remplacements. Et pour insister davantage, la loi ajoute: « Ce fonds est la propriété du syndicat ». ² Aucun copropriétaire ne pourra donc jamais en réclamer sa quote-part.

La responsabilité ultime est donnée au conseil d'administration qui annuellement, et après consultation de l'assemblée des copropriétaires, fixe les sommes à verser au fonds de prévoyance. ³ De plus, pour ajouter à la sécurité du fonds de prévoyance, le législateur a prévu que le jugement qui condamne le syndicat à payer une somme d'argent, ne peut être exécuté sur le fonds de prévoyance, sauf pour une dette née de la réparation de l'immeuble ou du remplacement des parties communes. ⁴ Le fonds de prévoyance est ainsi protégé par la loi.

Les contributions des copropriétaires

Le législateur est aussi conscient que pour satisfaire aux exigences de sa mission de base, un syndicat de copropriété a besoin de toutes ses liquidités financières et il a prévu une série de mesures permettant à ce dernier de gérer sa liquidité financière. Il n'est donc pas question pour un syndicat d'accumuler des créances, le syndicat n'est pas un banquier. Chacun des copropriétaires contribue aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble ainsi qu'au fonds de prévoyance. ⁵

Le législateur a indiqué qu'il n'acceptait aucune tolérance relativement à la perception des contributions et il a prévu dans sa loi des mesures concrètes. Le copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance, est privé de son droit de vote. ⁶ De plus, le syndicat peut remplacer l'administrateur ou le gérant, qui, étant copropriétaire, néglige de payer sa contribution aux charges communes ou au fonds de prévoyance. ⁷

Sujet à certaines conditions auxquelles sont assujettis l'acheteur et le syndicat, la loi prévoit un transfert de la créance du copropriétaire-vendeur à l'acheteur. Celui qui acquiert une fraction de copropriété divise est tenu au paiement de toutes les charges communes dues relativement à cette fraction, au moment de l'acquisition. ⁸ La loi fournit au syndicat un moyen d'enregistrer une hypothèque légale pour garantir le montant dans le cas des créances pour le paiement des charges communes et des contributions au fonds de prévoyance. ⁹

La couverture d'assurance

Toujours dans l'esprit d'assurer la conservation de l'immeuble, la loi énonce que le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. De plus, pour s'assurer que l'immeuble sera reconstruit dans son état original, le législateur a lui-même fixé la limite de la couverture d'assurance: « Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble ». ¹⁰

- 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

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

Les recours

Afin de ne rien laisser au hasard, le législateur a aussi prévu que le syndicat peut intenter toute action fondée sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice de sol.¹¹

Le pouvoir d'agir

La loi indique clairement qu'aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents.¹²

Une responsabilité particulière à l'égard des copropriétaires

Le législateur a donné aux syndicats de copropriété les moyens d'exercer leur mission de conservation de l'immeuble, mais il précise une importante imputabilité en énonçant: « Le syndicat est respon-

sable des dommages causés aux copropriétaires par le défaut d'entretien des parties communes. »¹³ Le syndicat ne peut donc pas négliger l'entretien de l'immeuble au détriment de ses copropriétaires.

Une question de gestion du capital

En tant que syndicat financier, l'obligation de conservation s'applique aussi au sens large, à la protection du capital que les copropriétaires détiennent ensemble sur la copropriété.¹⁴ La qualité de l'entretien et la conservation de l'immeuble auront donc un impact important lors de la revente des fractions. Lorsqu'un syndicat respecte sa mission première, les copropriétaires sont toujours gagnants.

Nous pouvons donc constater que l'obligation d'assurer la conservation de l'immeuble et les moyens que la loi fournit au syndicat pour mettre en œuvre cette importante obligation, indiquent clairement la volonté du législateur de prévenir toute dégradation importante du parc de copropriétés divisées au Québec dans l'intérêt commun de l'ensemble des copropriétaires québécois. ■

MEMBRES CORPORATIFS

Architecte et inspecteur en Bâtiment :

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

Assurances :

- Le Groupe Cyr
Monsieur Louis Cyr 450-472-5332
- Dale-Parizeau LM
Monsieur François Vallerand 514-868-6805

Avocats :

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

Balcons :

- A à Z Aluminium
Monsieur Pierre Montpetit 514-993-3333

Câblo Distributeurs :

- Vidéotron
Monsieur Claude Sénéchal 514-380-7271

Calfeutrage :

- Calfeutrage 4 Saisons
Monsieur Pierre Montpetit 514-993-3333

Évaluateurs :

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

Expert Conseil - Science du bâtiment :

- Consultek
Monsieur Fernand Lemay 450-661-8844

Fenêtre - Entretien et remise à neuf :

- Docteur Fenêtre
Monsieur Pierre Montpetit 514-993-3333

Gestion Immobilière :

- Gestion Immobilière Ville-Marie Ltée
Madame Janine Huot 514-832-0177

Graffiti :

- Éco-Graffiti Inc.
Monsieur Sébastien Tremblay 514-648-9198

Ingénieurs :

- Ingétec
Monsieur Yves Bourque 514-384-8191
- Le Groupe Conseil S.A.E.
Monsieur Hubert St-Pierre 514-339-1500

Logiciel comptable pour copropriété :

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

Maçonnerie et béton :

- Les Entreprises Den-Pro
Monsieur Denis Provencher 450-625-3038

Planchers de bois franc :

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

Produits d'entretien de piscine :

- DHMC H20 Inc.
Monsieur Albert Lamontagne 450-669-4430

1- Me Marie Trudel et André M. Benoît sont co-auteurs du « Manuel de gestion d'une copropriété divisée au Québec ». Ils se sont inspirés de certains passages de leur manuel pour écrire cet article; 2- Article 1071 C.c.Q.; 3- Article 1072 C.c.Q.; 4- Article 1078 C.c.Q.; 5- Article 1064 C.c.Q.; 6- Article 1094 C.c.Q.; 7- Article 1086 C.c.Q.; 8- Article 1069 C.c.Q.; 9- Article 2724 C.c.Q.; 10- Article 1073 C.c.Q.; 11- Article 1081 C.c.Q.; 12- Article 1066 C.c.Q.; 13- Article 1077 C.c.Q.; 14- Article 1010 C.c.Q.

LE logiciel spécialisé pour la gestion des syndicats de copropriétés.

Au service des gestionnaires de copropriétés depuis 1992

Condo Manager Tél. 819-868-2069
courriel info@condomanager.com
WEB www.condomanager.com

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



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

M^e Yves Joli-Coeur
M^e Pierre-G. Champagne - M^e Pierre Robitaille - M^e Martin Hovington



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

L'ÉTUDE D'UN FONDS DE PRÉVOYANCE

par Marc Villaggi, ing.

5 % ?

La cotisation au fonds de prévoyance se limite souvent à 5% des charges communes. Cette habitude vient du fait que l'article 1072 du code civil indique que « la contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5% de leur contribution aux charges communes. »

Les copropriétaires oublient de noter que l'exigence de l'article 1072 est « d'au moins » et non « égale à » 5% et oublient également que l'article 1071 spécifie que « le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance. » La contribution doit donc être établie en fonction de la réalité et non à partir d'un pourcentage pré-établi.

Des fonds insuffisants.

Plusieurs copropriétaires habitant des copropriétés âgées de 15 à 20 ans doivent actuellement déboursier des dizaines de milliers de dollars pour réparer leur immeuble car le fonds de prévoyance est insuffisant pour couvrir le coût de remplacement des composantes. Situation injuste et véritable cauchemar pour ceux-ci ! Ils doivent se résigner à payer ou à vendre à rabais car la loi les oblige à dénoncer ce fait aux futurs acheteurs.

Le syndicat a le devoir de s'assurer que le fonds est bien garni et que chaque copropriétaire contribue équitablement au fonds de prévoyance, et ce dès la mise en service de l'immeuble. Le taux de contribution ne peut toutefois pas être établi à l'avance car chaque bâtiment est différent : la qualité de construction varie, la qualité d'entretien varie et le nombre de composantes communes varie.

Un fonds et un carnet d'entretien informatisés : un outil de gestion.

Le fonds de prévoyance usuel se résume trop souvent à une feuille comprenant un flux de trésorerie. Cette coutume ne permet pas de gérer sa copropriété avec clairvoyance.

Pour établir la contribution requise au fonds de prévoyance il n'y a qu'une façon :

- Établir l'historique de l'immeuble.
- Établir la liste des composantes de l'immeuble.
- Inspecter l'immeuble pour déterminer sa qualité de construction et la qualité de son entretien.

Pour ensuite permettre de bien gérer, l'étude du fonds doit inclure une série de rapports d'analyse et un carnet d'entretien d'immeuble. L'informatique est alors d'une grande utilité. Elle permet de maintenir facilement le fonds et le carnet à jour et de générer, en tout temps, des rapports de contrôle à partir du carnet d'entretien.

Les rapports du fonds de prévoyance

Une étude complète du fonds devrait inclure les rapports suivants :

1. Fiches d'inspection.
Une fiche d'inspection résume la description et les observations relatives à chaque composante ainsi que les travaux majeurs projetés pour cette composante. Il y a donc autant de fiches d'inspection qu'il y a de composantes. Entre autres, lors de travaux de réparation ou de remplacement, la fiche sera utile pour identifier le fabricant de la composante et le numéro du modèle.
2. Justification de la contribution annuelle de base.
La justification de la contribution annuelle liste les contributions annuelles requises pour couvrir chacun des travaux majeurs prévus sur chaque composante. La somme de toutes ces contribu-

tions déterminent le montant annuel à contribuer au fonds de prévoyance.

3. Liste des travaux annuels projetés.

Cette liste regroupe par année les travaux majeurs à effectuer sur l'immeuble pour un horizon de 25 ans.

4. Travaux prévus sur les composantes majeures de l'immeuble.
Cette liste regroupe les travaux majeurs prévus par groupe et composante et indique la prochaine intervention prévue pour chaque composante.

5. Liste des travaux non récurrents suggérés.

L'inspection de l'immeuble révèle souvent des anomalies de construction qui, si elles sont corrigées, prolongeront la durée de vie de l'immeuble. Cette liste établit les travaux qu'il serait souhaitable d'effectuer pour prolonger la durée de vie des composantes et pour que l'échéance prévue pour le remplacement des composantes soit réaliste.

6. Flux de trésorerie du fonds de prévoyance.

Le flux résume toute l'étude et présente les prévisions de dépenses et les cotisations requises pour couvrir ces dépenses pour les vingt-cinq prochaines années.

Le carnet d'entretien

Le carnet est un registre dans lequel sont conservées toutes les informations pertinentes à l'immeuble afin d'en retracer facilement l'historique d'entretien, les contrats de services et les données de base sur l'immeuble lui-même. Un carnet devrait comprendre au moins quatre (4) sections :

- Les renseignements sur la copropriété (administrateurs, gestionnaire, année de mise en service, valeur de l'immeuble, plans, devis et manuels d'instruction disponibles, etc.)
- Les données sur les contrats de services (assurances, entretien mécanique, entretien paysager, etc.)
- Les données sur les fournisseurs de services.
- Les données sur les interventions faites sur l'immeuble.

En utilisant une base de données informatisée pour enregistrer ces informations, les administrateurs pourront alors générer, sur demande, une série de rapports de contrôle tels que :

- La liste des contrats en cours.
- La liste des contrats à renouveler.
- La liste de toutes les interventions sur l'immeuble, triées par dates et par composante.
- La liste des interventions provenant du fonds de prévoyance.
- La liste des interventions provenant du fonds d'opération.
- La liste des interventions couvertes par un plan d'entretien.
- Les renseignements sur la copropriété.

Conclusion

Avec une étude de fonds de prévoyance et un carnet d'entretien informatisés, plus de devinettes. Les copropriétaires connaissent la liste de toutes les composantes de l'immeuble, leurs états actuels, leurs coûts de remplacement, leurs dates probables de remplacement, quelle est la contribution annuelle requise pour couvrir le remplacement de chaque composante et la contribution annuelle requise pour le remplacement de l'ensemble des composantes.

Pour leur part, les administrateurs peuvent suivre facilement l'historique des dépenses et des coûts d'entretien et comparer ceux-ci aux prévisions du fonds de prévoyance et du fonds d'opération.

Les lecteurs peuvent communiquer avec l'auteur pour en connaître plus sur l'étude d'un fonds de prévoyance et le carnet d'entretien d'immeuble ou consulter le site web à l'adresse : www.marcvillaggi.com. ■

▶ PLANCHERS DE BOIS FRANC

Sika AcouBond Système extra-mince d'atténuation des bruits de pas pour parquets de bois



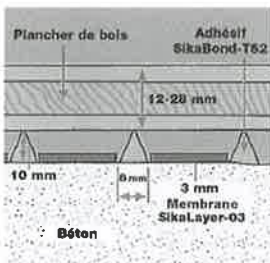
Voici une nouvelle solution pour les gestionnaires et les propriétaires de condominiums sur béton : le système SikaAcouBond qui vous procure à la fois la réduction des bruits d'impact nécessaire et une économie très avantageuse.

Description : Le système Sika AcouBond comprend : **SikaLayer-03**, membrane de mousse polyéthylène de qualité supérieure, dans laquelle des entailles symétriques ont été faites pour y appliquer l'adhésif, **SikaBond-T52**, adhésif élastique polyuréthane, sans solvant, à un composant et à haute performance, destiné à l'insonorisation des revêtements de sol en bois et applicable à l'aide d'un équipement à calfeutrer.

Domaines d'application
Grâce à SikaAcouBond et sa colle SikaBond-T52, qui est la seule colle à posséder une mémoire, elle peut donc servir à l'encollage de parquets de bois massif, de bois embouteté 3/4", de parquets contrecollés ainsi que de stratifiés (engineered).

Avantages

- Élasticité permanente permettant un mouvement différentiel.
- Atténuation des bruits de pas
- Installation facile et sécuritaire, directement sur le béton.
- Économie de matériaux et de main-d'oeuvre : pas de contreplaqué ni de traverses, application d'une seule couche peu épaisse.
- Ne favorise pas la croissance des bactéries à divers substrats, types de parquets et de stratifiés.
- Compatible avec un sol chauffant
- Circulation possible pendant l'installation, ponçage subséquent possible.



PROPRIÉTÉS (23 °C ET 50 % H.R.)		
Performance acoustique*		
Réduction des bruits d'impact (ASTM E989-89/E492-90)	IIC 59	
Réduction de la transmission du son (ASTM E90-99)	STC 60	
Tests effectués par Riverbank Acoustic Laboratories, bois stratifié de 21 mm (13/16") sur dalles de béton de 15 cm (6"), plafond suspendu.		
	Adhésif SikaBond-T52	Membrane SikaLayer-03
Densité	1,3 kg/L	90 g/m ²
Épaisseur	3 mm	
Entailles	60 par m ²	
Temps ouvert	60-90 min	
Temps de séchage	3 mm/24 h	
Dureté Shore A	30 (après 28 jours)	
Allongement à la rupture	900 %	
Résistance à la traction	1,3 MPa	
Résistance au cisaillement	0,7 MPa (1 mm d'adhésif)	
Résistance thermique	-40°C à 70°C (convient à un sol chauffant)	
Ponçage/charge	Peut être poncé après 24 h et soumis à une capacité complète de chargement après 48 h, selon la température, l'humidité et l'épaisseur de l'adhésif.	

DONNÉES TECHNIQUES		
	Adhésif SikaBond-T52	Membrane SikaLayer-03
Emballage	Saucisson 20 x 600 mL/boîte	Rouleau 16,7 x 1,5 m=25 m ² (269 pi ²)
Couleur	Beige	Gris
Conservation	9 mois dans son emballage Illimité, si entreposé dans un endroit sec. d'origine, non ouvert. Entreposer dans un endroit sec, entre 10° et -25°C. Protéger du gel	
Consommation	400-500 mL/m ² Application : remplir toutes les entailles Employer un embout triangulaire, ouverture de 8 x 10 mm, 1 boîte de SikaBond-T52 pour 1 rouleau de SikaLayer-03.	

Pour de plus amples informations, contactez :

C A R P E T T E
MULTI DESIGN

8134 A, BOULEVARD DÉCARIE, MONTRÉAL, TÉL. : 514-344-8877 1-877-844-8877
www.carpettemultidesign.com COURRIEL : cmd@carpettemultidesign.com

- > AGENT MANUFACTURIER DE PLANCHERS DE BOIS ENGINEERED (POUR CONDOS)
- > FABRICANT DE CARPETTES (DESIGN SUR MESURE) ET DE MOQUETTES (TAPIS MUR-À-MUR)

NOUS SOMMES FIERS D'ÊTRE ASSOCIÉS À LA boutique **Origine** le retour à la source

Vidéotron

© GALAXIE MEDIA

Vidéotron vous donne accès à un monde de divertissement incomparable !

Il est maintenant possible d'obtenir des forfaits très avantageux pour les services de câblo-distribution. Vidéotron a créé à votre intention des produits spécifiquement adaptés à des tarifs compétitifs.

Grâce à son réseau à large bande mariant la fibre optique et le fil coaxial, Vidéotron est un chef de file en nouvelles technologies. Son réseau fiable et moderne permet à Vidéotron de vous offrir ce dont qu'il y a de meilleur et de plus complet en matière de divertissement et de communication à domicile.

Aucune autre technologie ne peut vous en offrir autant !

Voyez plutôt les possibilités que Vidéotron vous propose :

Câble classique

Le câble de télévision classique de Vidéotron, représente le meilleur choix pour un divertissement complet à domicile qui plaira à tous. L'essentiel de la télé, un divertissement assuré pour toute la famille : sports, films, informations, émissions jeunesse, documentaires et tout ce que vous aimez le plus. Tous les avantages de la télé par câble, sans décodeur ! Au menu : une grande variété de chaînes spécialisées répondant à tous les goûts, un service après-vente gratuit, une technologie fiable et moderne ainsi que des forfaits avantageux ! Plaisir garanti !

Le **forfait télémax** conviendra à ceux qui veulent offrir à leurs copropriétaires une base payée à un tarif très abordable.

De plus, depuis le 1er décembre 2003, vos copropriétaires peuvent obtenir tous les services numériques illico directement de Vidéotron tout en conservant les avantages de la base payée, et ce, à des tarifs très abordables ! Aucun casse-tête administratif, aucune facturation additionnelle pour vous. Notre service à la clientèle résidentiel s'occupe de tout.



Câble numérique

illico c'est le summum de la télé numérique !

Pourquoi choisir la télé numérique illico ? Simplement parce qu'il s'agit de la meilleure offre télé sur le marché ! illico vous offre des images riches et nettes de qualité DVD, un son ambiophonique de qualité CD et une technologie fiable et éprouvée qui ne vous laissera pas tomber par mauvais temps. Vous obtiendrez également jusqu'à 240 canaux 100 % numérique, l'accès à la Vidéo sur Demande ainsi que 30 chaînes audio Galaxie. Offrez-vous le summum de la télé numérique avec illico !



Le forfait **numérique Ultra** conviendra à ceux qui cherchent à offrir le maximum de chaînes et des services en base payée à leurs copropriétaires.

87 chaînes entièrement numériques, 30 chaînes Galaxie, accès à la Vidéo sur demande, accès à la télé à la carte (TMN et SE), décodeur à tarif réduit, etc. Sans compter la possibilité pour les copropriétaires d'ajouter encore plus de services en appelant directement notre service à la clientèle !

Aucun autre forfait n'en offre autant, aucun autre forfait n'est aussi compétitif ! Point final !

Câble ou satellite ?

Comparez !

La télé numérique illico transmet le même signal que la télé numérique par satellite. Qu'on se le dise, il n'existe qu'un seul type de signal numérique, qu'il soit transmis par satellite ou par câble. Toutefois, illico se démarque grâce à sa technologie évolutive et vous offre la simplicité de l'installation, la fiabilité de son service, la flexibilité dans le choix des chaînes ainsi que son tout nouveau service illico sur demande, ce qui lui confère une bonne longueur d'avance !

Pour plus de renseignements, communiquez avec votre représentant ou avec à notre service à la clientèle affaires.