

Deuxième numéro

# Bien vivre la copropriété

GRATUIT

CONSTRUCTION  
IMMOBILIÈRE  
ET ENVIRONNEMENT  
**À L'HEURE DES CHOIX  
DURABLES**

COMMENT SE CONSTITUER  
UN FONDS DE PRÉVOYANCE

DES NOUVELLES  
DU SALON DE LA  
COPROPRIÉTÉ

LA COPROPRIÉTÉ  
PAR PHASES...  
VOUS CONNAISSEZ?

**FAUBOURG  
BOISBRIAND**  
SURVOL  
D'UNE CITÉ  
DANS  
LA CITÉ

**condolegal.com**  
UN NOUVEL OUTIL EN LIGNE  
POUR LE CONSOMMATEUR





## Nous sommes :

- ▲ La firme spécialisée en gestion de copropriétés depuis maintenant 20 ans
- ▲ La référence en matière de saine gestion des syndicats de copropriété
- ▲ Les utilisateurs du meilleur logiciel de gestion sur le marché (Crypto)

## Le secret le mieux gardé de la copropriété !



### Gestion Immobilière Laucandrique

45 Place Charles-Lemoyne  
Bureau 104  
Longueuil (Québec) J4K 5G5

**Téléphone** : 450.677.0007

**Web** : [condogestion.com](http://condogestion.com)

**Courriel** : [info@condogestion.com](mailto:info@condogestion.com)



### Nos partenaires

**DOMCOM**

**CALFEUTRAGE**  
1.888.694.3200 (sans frais)  
Tél: 450.371.8554  
Fax: 450.371.0551

LES ENTREPRISES  
**CHATEL** INC.

**TOITURE / PLOMBERIE / GAZ**  
Tél. : 450 460-2178  
Sans Frais : 1-877-460-2178  
Licence RBQ : 1138-4203-39

PROTECTION INCENDIE  
**OMEGA** INC.

Tél.: 514 949-7849 450 619-6096  
Fax.:514 425-5050



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



## Mise en garde

Le présent ouvrage, édité par Condolégal.com inc., se veut un outil de vulgarisation. Les renseignements contenus dans cet ouvrage ne doivent pas être traités ou interprétés par le lecteur comme étant des conseils spécifiques.

Ces renseignements ne constituent, d'aucune façon, une opinion ou un avis juridique. Ils ne visent à créer aucun lien professionnel ou d'affaires entre le lecteur et l'éditeur, et ne sont pas des affirmations pouvant remplacer l'avis d'un professionnel. Il est donc recommandé au lecteur de consulter un avocat ou un notaire expérimenté afin d'évaluer toute situation particulière et d'en vérifier l'exactitude et la mise à jour.

*Bien vivre la Copropriété* est produit et publié annuellement par Condolégal.com inc, 2000, avenue McGill College, Bureau 1600, Montréal (Québec) H3A 3H3.  
Dépôt légal: Bibliothèque nationale du Québec. Le contenu de ce magazine ne peut être reproduit sans l'autorisation écrite de Condolégal.com inc.  
Imprimé au Canada.

- 4 Mot de l'éditeur
- 5 Le bien-fondé de la copropriété par phases
- 7 **Constructeurs de renom**  
Samcon : La qualité à un prix accessible  
Gestion immobilière Trams : Le vrai sens des valeurs
- 8 **Spécialistes en fenestration**  
Portes et fenêtres De Liesse : L'art de repousser plus loin les limites  
Groupe Fenestra : Longue vie aux fenêtres
- 12 **Le Faubourg Boisbriand**  
Survol d'une cité dans la cité
- 15 **Gestionnaires**  
Gestion immobilière LaucAndrique  
Vingt ans d'excellence... et ça continue
- 16 **Le développement durable**  
Construction immobilière et environnement : à l'heure des choix durables
- 20 **Les phases I et IV du Sanctuaire du Mont-Royal**  
Un modèle de rigueur et de vigilance
- 22 **Conseil copropriété**  
Comment se constituer un fonds de prévoyance
- 25 **La reddition de comptes**  
Transfert de l'administration 101
- 26 **Entrevue**  
Jean-Loup Taieb, portrait d'un bâtisseur
- 27 **Copropriété en ligne**  
Communication CondoMarketing B.J.T. inc.  
Un nouveau joueur dans le domaine de la copropriété
- 28 **Le Regroupement des Gestionnaires et Copropriétaires du Québec**  
Le RGCQ poursuit sa progression
- 30 **Droit du travail**  
L'embauche de personnel en copropriété
- 32 **Location**  
Prudence au moment  
de louer son appartement

# 18

## DES NOUVELLES DU SALON DE LA COPROPRÉTIÉ





### À propos de l'éditeur

Me Yves Joli-Cœur est associé du cabinet de Grandpré Joli-Cœur et auteur de nombreux ouvrages liés à la copropriété.

### Remerciements

*Bien vivre la copropriété* tient à remercier Monsieur François G. Cellier, journaliste du magazine pour sa précieuse collaboration dans la rédaction du présent numéro.

# ASSURER L'AVENIR DE LA COPROPRIÉTÉ

*Bien vivre la copropriété* en est à sa deuxième année d'existence. L'enthousiasme suscité par la première édition de ce magazine, nous a convaincus de réitérer l'expérience. Il a su répondre à de nombreuses questions qui demeuraient sans réponse. Ses fiches vulgarisées traitant du droit de la copropriété auront été d'une aide appréciable, permettant notamment d'interpeller un sens accru des responsabilités de nombreux copropriétaires.

Les acheteurs réalisent davantage l'importance de bien démarrer en copropriété, mais il subsiste encore plusieurs lacunes qui devront être corrigées. À certains égards, il y a urgence d'agir, faute de quoi, la copropriété québécoise pourrait en faire les frais. De nombreux immeubles prennent de l'âge. L'heure des grands travaux visant à remplacer certains équipements approche. D'ici quelque temps, des toitures, des fenestrations et des systèmes de ventilation, pour ne nommer que ces infrastructures, auront atteint la fin de leur durée de vie utile. Or, plusieurs syndicats de copropriété n'auront pas les moyens de payer la note en raison d'un fonds de prévoyance insuffisant, voire inexistant. La situation en sera une de précarité, bien qu'il soit encore temps d'agir.

### Des modèles à suivre

Si l'histoire de la copropriété est relativement jeune chez nous, les Européens revendiquent beaucoup plus de vécu en la matière. S'inspirer de pratiques ayant cours sur le vieux continent serait une idée judicieuse, ne serait-ce que pour ne pas répéter les mêmes erreurs que nos prédécesseurs. En France, par exemple, il existe environ 7,6 millions d'unités en copropriété, comparativement à 300 000 chez nous. Les cas de faillites ont été nombreux dans ce pays au cours des dernières décennies, en raison d'une gestion d'immeubles inadéquate.

Dans l'espoir d'éviter un tel scénario au Québec, les copropriétaires peuvent se tourner vers Le Regroupement des Gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCO). Cet organisme est à leur disposition et tient, entre autres activités, deux conférences cliniques annuelles. Il propose également des événements ponctuels qui portent sur divers thèmes. Le 21 avril dernier, par exemple, plus

de 160 personnes ont assisté à une conférence intitulée *Éviter et gérer les crises en copropriété divisée*, donnée à l'Hôtel Gouverneur Place Dupuis de Montréal. Outre les conseils et démarches suggérés pour solutionner divers imbroglios entre copropriétaires, et ainsi empêcher la dévaluation du capital de leurs unités, cette journée a été l'occasion de présenter le mode de gestion à la belge. Jean-Pierre Lannoy, syndic d'immeubles en Belgique et responsable de l'administration de quelque 1500 appartements, a longuement discouru sur les méthodes préconisées dans son pays. Loin de prétendre appliquer un système parfait, celui-ci n'en demeure pas moins efficace. « La gestion immobilière est fort complexe de nos jours. Un syndic est doté de connaissances techniques, comptables et administratives », est-il venu dire en substance. Les syndics d'immeubles sont obligatoires en copropriété belge. Ils sont nommés par l'assemblée des copropriétaires, et se voient attribuer les pleins pouvoirs en matière de gestion. Néanmoins, s'il s'avérait nécessaire de le faire, les syndics pourraient être destitués par le syndicat.

### Du nouveau

Dans le présent numéro, vous trouverez un reportage traitant d'un projet novateur au Québec, le Faubourg Boisbriand. Il s'agit, en fait, d'un concept unique au Québec axé sur le développement durable. Je profite par ailleurs de l'occasion pour souligner l'arrivée d'un nouveau venu, Communication Condomarketing B.J.T. inc. (CCM), qui est le fruit d'une adaptation à un marché en pleine mutation. Cette entreprise offre des services en ligne dédiés à la copropriété. Vous gagnerez certainement à les connaître. Et enfin, je tiens à remercier l'apport exceptionnel du journaliste François G. Cellier dans l'élaboration du présent magazine.

Le meilleur reste à venir en copropriété, mais en même temps, il importe de pouvoir faire face aux nouvelles réalités que ce marché présente. Bonne lecture!

Yves Joli-Cœur  
Éditeur et avocat en droit immobilier

# LE BIEN-FONDÉ DE LA COPROPRIÉTÉ PAR PHASES

Mises en place afin d'assurer l'ordre et le bon fonctionnement des choses, les copropriétés par phases permettent d'étaler la conception d'un projet immobilier sur plusieurs années, et de moduler le rythme des travaux de construction selon la cadence des ventes d'unités. En outre, ce type de gestion assure une mise en place balisée de chaque bâtiment.

Cette formule comporte une déclaration de copropriété initiale (première déclaration), laquelle met en commun certains services, par exemple le centre récréatif, les stationnements extérieurs et le jardin communautaire. Les coûts d'entretien de ces parties communes sont assumés par tous les copropriétaires. La copropriété par phases offre de nombreux avantages, dont l'établissement de dispositifs de sécurité appréciables. « Dès l'aménagement des premiers bâtiments, les acheteurs savent à quoi s'en tenir, à savoir l'orientation que prendra le projet, son emplacement et la nature des bâtiments à

venir. Cette protection est importante car si, par exemple, un promoteur devait subir un revers de fortune en cours de route, ses successeurs se verraient dans l'obligation d'honorer les plans d'origine, et de respecter ce qui a été représenté aux premiers acheteurs », explique Me Serge Allard, notaire associé au cabinet de Grandpré Joli-Cœur et le créateur de cette méthode.

## Sauvegarde du patrimoine

Une telle police d'assurance va encore plus loin, garantissant aux copropriétaires l'indépendance de l'immeuble dans lequel ils vivent. Un entrepreneur ne pourrait, sous aucun prétexte, l'hypothéquer afin d'en construire un autre. Une règle qui vaut son pesant d'or, spécialement dans le cas où, notamment, les sources de financement afin de faire avancer le projet tarderaient à venir, ou encore si l'un des immeubles subissait une déconfiture. Le promoteur, quant à lui, jouit d'une autonomie en regard des syndicats de copropriétaires; il n'a pas à leur demander d'autorisation pour poursuivre ses travaux. Autre avantage de l'indépendance de chaque bâtiment : une administration distincte. Un immeuble abritant, par exemple, des copropriétaires délinquants ou de mauvais administrateurs, n'impliquera que ses propriétaires. Il va sans dire que la première déclaration doit donc être préparée rigoureusement. Il s'agit d'un document stratégique qui sera garant de la suite adéquate des choses.

## Un projet intégré par phases constitué de quatre bâtiments comprendrait, à la fin des travaux, cinq déclarations de copropriétés : une déclaration initiale gouvernant l'ensemble du projet et quatre autres, dites déclarations concomitantes, dédiées à chacun des syndicats verticaux.

### Un passage obligé

« La gestion de copropriétés par phases représente la meilleure réponse à l'état actuel de la situation. Néanmoins, il faut reconnaître qu'un immeuble de cinq cents unités se gère plus facilement que cinq immeubles de cent appartements chacun. Par conséquent, ce mode de gestion doit être confié à des spécialistes, lesquels se doivent d'être compétents et vigilants », d'ajouter Me Allard.

### Amendement à la loi?

Le système de gestion par phases pourrait être modifié éventuellement. En effet, Me Yves Joli-Cœur, avocat en droit immobilier et as-

socié du cabinet de Grandpré Joli Coeur, et Me Allard lui-même, ont présenté un mémoire au ministère de la Justice du Québec, le 5 mars 2007. Celui-ci porte notamment sur la copropriété par phases, et propose, une fois la construction des immeubles complétée, d'en faciliter le regroupement sous une seule déclaration de copropriété. « Lorsqu'un projet par

phases est achevé, il faudrait permettre la fusion de tous les syndicats au sein d'une même copropriété, en prenant le soin de distinguer et de définir les responsabilités individuelles et collectives », conclut Me Allard. Cette solution ne réglerait pas tout, mais aurait le mérite, à tout le moins, de simplifier davantage une formule dont la pertinence fait l'unanimité.

### La bonne transition administrative est impérative en copropriétés par phases.

Bien souvent, le promoteur fait preuve de négligence lors de cette étape, en omettant, par exemple, de constituer un registre de copropriété, lequel doit être remis au nouveau conseil d'administration du syndicat de copropriétaires. Côté comptabilité, encore là, de nombreuses omissions ou irrégularités peuvent être observées. Celles-ci font entrave au bon démarrage en copropriété.

## Une revalorisation de la copropriété *c'est dans votre intérêt !*



  
**GESTION  
JACQUES MILLAIRE**  
GESTION DE COPROPRIÉTÉS

**VOTRE CONDOMINIUM EN  
COPROPRIÉTÉ EST-IL ÉVALUÉ À SA  
JUSTE VALEUR SUR LE MARCHÉ?**

Dans un marché qui atteindra bientôt le point d'équilibre, la valeur de revente d'un condo est de plus en plus tributaire de la performance de gestion du syndicat qui l'administre.

L'intervention de **GESTION JACQUES MILLAIRE** permet d'optimiser les fonctions administrative, financière et d'intendance d'une copropriété, ce qui s'avère rapidement profitable pour l'ensemble des résidents.

Communiquez dès aujourd'hui avec **GESTION JACQUES MILLAIRE** afin d'obtenir un bilan complet de la situation du Syndicat et de l'état de l'immeuble.

[info@gestionjm.com](mailto:info@gestionjm.com)

# Constructeurs de renom



## Samcon | La qualité à un prix accessible

Axé sur le redéveloppement urbain et campé dans un créneau dont il maîtrise les multiples facettes, le constructeur Samcon s'est taillé une réputation enviable dans le domaine de la copropriété. Sa renommée de grand bâtisseur le place, aujourd'hui, dans le peloton de tête des nombreux joueurs à évoluer dans son secteur d'activité.

L'un des principaux artisans du développement en copropriété à Montréal, Samcon est un véritable pionnier de la revitalisation de cette ville. De nos jours, il poursuit sa mission visant à « transformer le visage de la métropole. De projets en projets, cet objectif prend forme aux quatre coins de l'île », peut-on lire sur le portail de cette entreprise. Sa force première afin d'y parvenir : être en mesure d'offrir des unités accessibles à toutes les bourses, ce qui lui a permis de prendre une expansion rapide.

Samcon a toujours orienté ses activités dans des secteurs émergents, par exemple le Plateau Mont-Royal, le Domaine André-Grasset dans Ahuntsic, mais aussi dans Villeray/St-Michel/Parc Extension et Hochelaga-Maisonneuve. « La majorité de notre clientèle est constituée de premiers acheteurs », de dire Audrey Pelletier, responsable du marketing chez Samcon. Et à une époque où tout est mis en œuvre pour freiner l'étalement urbain, ces acquéreurs bénéficient d'accommodements afin d'accéder plus facilement à une première propriété. Actuellement, la Ville de Montréal offre des subventions pour l'achat d'unités neuves. Les personnes sans enfants peuvent obtenir la somme de 6500 dollars pour une acquisition de 165 000 dollars ou moins. Celles avec enfants disposent, quant à elles, d'un montant possible de 7500 dollars pour un achat de 200 000 dollars ou moins.

### Un bon rapport qualité/prix

Samcon propose des unités à partir de 115 000 dollars. Mais acheter à bas prix ne signifie pas pour autant acquérir un produit de piètre qualité. « On ne parle pas d'unités extrêmement vastes, mais bien divisées et construites avec de bons matériaux. Au fil du temps, nous avons développé un style architectural permettant de maximiser la lumière et l'espace », d'ajouter Mme Pelletier. Toutes les unités comprennent un choix de planchers de bois



*Les Jardins du Parc Jarry*

franc ou de céramique, des cuisines fonctionnelles, une plomberie et une insonorisation dont les standards de qualité sont élevés. En outre, les nouveaux acquéreurs peuvent personnaliser leur appartement sans frais supplémentaires, en se rendant au Centre de Design situé au siège social de Samcon, sur le boulevard René-Lévesque. Là-bas, une salle d'exposition d'une superficie de 2200 pieds carrés regorge de modèles de cuisines et de salles de bain. Sur place, un designer répondra à leurs demandes en matière d'aménagement intérieur. Bien évidemment, les changements majeurs impliqueront des coûts additionnels.

### Gagnant du prix CondOr

Samcon collectionne les prix soulignant l'excellence de son travail depuis plusieurs années. L'an dernier, l'entreprise a raflé le prix CondOr remis au promoteur ayant fait la preuve d'un respect intégral de la loi et de la clientèle. D'emblée, seules les entreprises fiables et revendiquant un bon dossier peuvent être finalistes. Selon Me Yves Papineau, avocat en droit immobilier et l'un des membres du jury du prix CondOr, « dans les gros immeubles, les acheteurs doivent notamment être avisés du nombre d'unités qui seront vendues, par rapport à celles destinées à la location. L'identité des ingénieurs et des

architectes d'un projet doit également leur être fournie, sans compter le plan général de développement ». Samcon a pris l'habitude de bien informer sa clientèle au moment de l'achat, et de lui remettre tout ce dont elle a besoin afin de bien démarrer en copropriété. Ce faisant, cette entreprise contribue à mettre en valeur ce mode d'habitation, et à inspirer la tranquillité d'esprit à ses acheteurs.

## en bref

Président : Sam Scalia

Fondation de l'entreprise : 1991

Taille des unités vendues : 3 ½ - 4 ½ avec une, deux ou trois chambres à coucher

Service après vente : garantie d'un an et assistance auprès de la clientèle

### Quelques réalisations

Le Domaine André-Grasset  
Le Marché Amherst  
Les Cours de la Gauchetière  
Les Jardins du Parc Jarry  
Le 212 rue Mont-Royal  
Le 1231 rue Wolfe



*Le 212 rue Mont-Royal*

Constructeurs de renom



## Gestion immobilière Trams | Le vrai sens des valeurs

Grande spécialiste de la prise en charge de projets divers, Gestion immobilière Trams mène ses affaires avec doigté. L'entreprise, qui excelle dans les domaines industriel, commercial et résidentiel, mise sur la qualité et la valeur ajoutée de ses produits.

Trams travaille sur de nombreux projets haut de gamme en copropriété. Parmi eux, L'Héritage du Vieux-Port qui, selon de nombreux observateurs, représente l'un des joyaux immobiliers dans le Vieux Montréal. D'ailleurs, quelque 85 % de ses appartements ont déjà été vendus. Ce constructeur propose également Le Faubourg Pointe aux Prairies, à Rivière-des-Prairies, un projet immobilier qui sera axé sur le développement durable. Un troisième, baptisé Atlantis sur le lac, propose de son côté une ambiance champêtre aux abords du lac St-Louis. Et encore là, presque toutes les unités sont déjà écoulées (95 %). Par ailleurs, Le Luxor, qui campera à Hampstead, est situé à un jet de pierre de la frénésie urbaine et de ses nombreuses commodités. Et finalement, Les Jardins Palerme, à Brossard, s'adressent aux premiers acheteurs. Le prix des appartements de ce complexe varie entre 134 000 et 275 000 dollars. Quant aux trois autres projets, les prix planchers sont établis à 320 000 dollars et peuvent atteindre les 5 millions. Tous ces immeubles abritent des unités comportant une, deux ou trois chambres à coucher, à l'exception du Luxor dont les unités en comptent deux ou trois.



En mettant l'emphase sur la qualité, le service et des appartements d'une valeur appréciable à l'achat, les dirigeants de Gestion immobilière Trams ont compris la signification de l'engagement total en copropriété, et de l'importance d'offrir des produits d'une qualité irréprochable.

Dans tous les cas, les acheteurs peuvent opter pour des trois, quatre ou cinq et demi, dont les superficies atteignent entre 700 et 2500 pieds carrés. Tous ces projets sont entièrement construits et habités, hormis Faubourg Pointe aux Prairies. Pour de plus amples informations : [www.tramsgmt.com](http://www.tramsgmt.com) - (514) 341-8600

## Ouvert plus tôt. Ouvert plus tard. Ouvert plus longtemps.



### Et du personnel accueillant pour mieux vous servir.

Nous faisons partie de votre communauté, et c'est notre privilège de mieux vous servir. Notre personnel accueillant est là pour vous aider et peut répondre à vos besoins grâce à une gamme complète de services des Services bancaires aux petites entreprises et des Services personnels. De plus, nos succursales sont ouvertes pendant de plus longues heures que les succursales de toute autre banque au Canada. Elles ouvrent plus tôt et ferment plus tard au cours de la soirée. Pourquoi attendre? Visitez la succursale de TD Canada Trust la plus près de chez vous dès maintenant. Et profitez d'une expérience bancaire plus confortable.



# Spécialistes en fenestration



## Portes et fenêtres De Liesse | L'art de repousser plus loin les limites

Il était entrepreneur en construction au cours des années 1980-90, et s'occupait également de développement immobilier à titre de promoteur. Mais la carrière de Réal Durand a pris une autre tournure il y a un certain temps : déjà impliqué dans l'industrie de la fabrication de portes et de fenêtres, il s'y est finalement investi à fond et a laissé tomber ses autres fonctions. En compagnie de André et Luc Le Blanc, respectivement président et vice-président chez Portes et fenêtres De Liesse, M. Durand exploite aujourd'hui une entreprise prospère qui vogue à une bonne vitesse de croisière.

« Notre clientèle est constituée de constructeurs et de rénovateurs, et nous mettons l'accent sur la fabrication d'un produit de qualité supérieure », de dire M. Durand. Les fenêtres, par exemple, sont fabriquées au moyen de thermoplastique et pourvues de profilés de quatre pouces et demi de profondeur. Leur cadrage en PVC est soudé, permettant de mettre au point une structure très solide. Grâce au passage de l'air dans la structure même de la fenêtre, celle-ci est exempte de mouvements thermiques. Et contrairement aux fenêtres en aluminium, le PVC résiste à la rouille. « Ce matériau offre un excellent compromis entre une bonne longévité, la rigidité souhaitée et le facteur de souplesse requis », ajoute M. Durand.

### Une réputation enviable

Selon lui, deux raisons incitent la clientèle à demeurer fidèle à l'entreprise : la qualité des produits offerts et l'absence de limites quant aux standards de fabrication. « Nous sommes en mesure de concevoir des



portes et des fenêtres selon les dimensions demandées par un acheteur », précise encore M. Durand. Mais ce fabricant ne se contente pas seulement de vendre un produit, il fournit également le support technique nécessaire sur le chantier, au moment de l'installation. Il importe d'assurer une pose adéquate, ce qui évitera d'éventuels problèmes qui ne sont jamais bienvenus. L'installation de portes et de fenêtres nécessite une bonne préparation des ouvertures, une isolation conforme et une fixation d'équerre. Bien installées, elles devraient normalement fournir de hautes performances sur le plan énergétique, en plus de jouer un rôle important au chapitre de l'insonorisation, de la prévention et d'infiltration d'eau et de poussière.

### Des travaux en cours

De nombreux immeubles à Montréal auront besoin de travaux de rénovation sous peu. Cela signifie no-



tamment le remplacement des portes et des fenêtres, dont la durée de vie utile achève. L'entreprise propose des produits capables de répondre à la demande, dont une gamme de produits en fibre de verre qui résistent à des écarts de température extrêmes. Ils ont été fabriqués selon des normes élevées et peuvent faire face à des ouragans et à des tornades. Leur durée de vie utile est de trente ans.

Portes et fenêtres De Liesse met l'accent sur la qualité. Dans un marché compétitif, elle se démarque par un service après vente rigoureux, et un souci d'offrir ce qu'il y a de mieux à une clientèle avisée. Ses dirigeants ont bâti leur réputation sur l'effort, tout autant que sur l'élaboration d'un produit dont la fiabilité ne fait aucun doute.

## en bref

Portes et fenêtres De Liesse est membre de l'APCHQ

Ses produits sont soumis à des niveaux de tolérance très stricts. Ils ont été testés et approuvés par des ingénieurs.

[www.portesetfenetresdeliesse.com](http://www.portesetfenetresdeliesse.com)  
SITE EN DÉVELOPPEMENT

(514) 745-4627

## Spécialistes en gestion du Fonds de prévoyance de copropriétés

 **BÉLANGERDALCOURT**

Comptables agréés, société en nom collectif

Téléphone: 514-287-1622 Télécopieur : 514-287-1278

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





## Groupe Fenestra | Longue vie aux fenêtres

À l'aube d'une ère nouvelle axée sur la construction immobilière écologique, le gaspillage est maintenant pointé du doigt. Il n'y a pas si longtemps encore, la remise à neuf de fenêtres était une pratique marginale dans ce secteur d'activité. Mais aujourd'hui, alors que le développement durable prend de plus en plus d'importance, cette approche prend tout son sens.

Pierre Montpetit avait vu juste, en 1995, lorsqu'il a créé le Groupe Fenestra, une entreprise spécialisée dans la remise à niveau de fenêtres. Idée novatrice et pratiquement inconnue à l'époque, cette façon de faire est aujourd'hui en voie de bousculer les idées reçues. Dans cette foulée, le Groupe Fenestra, dont l'expertise en efficacité énergétique est aujourd'hui bien établie, s'est hissé au rang des experts dans ce domaine. « Les propriétaires ont encore l'habitude de remplacer leurs fenêtres après vingt-cinq ans, mais ce geste équivaut, ni plus ni moins, à changer de voiture parce que les freins sont usés », de dire M. Montpetit. Pourtant, le verre et l'aluminium, par exemple, ont une durée de vie utile pouvant atteindre une certaine d'années.

### Une économie appréciable

Bien souvent, l'infiltration de l'air ou de l'eau dans une fenêtre ne requiert que de changer

**Selon le type de fenêtres et l'étendue d'un mandat, le Groupe Fenestra préconise des mesures particulières afin d'obtenir certaines données essentielles :**

- Infiltrométrie (étanchéité à l'air);
- Test d'étanchéité à l'eau;
- Thermographie;
- Hygrométrie;
- Analyse de l'air (moisissures).

certaines de ses composantes, par exemple les coupe-froid, les glissières, les têtes à pression, les cannelures et les poignées, pour ne nommer que ces éléments. Remettre une fenêtre en état coûte beaucoup moins cher que la remplacer. En fait, les frais représentent de 20 à 35 % du coût d'une fenêtre neuve. L'opération se fait rapidement, et elle évite les irritants causés par un chantier d'installation et les déchets de construction. En outre, ce type de réparation rehausse beaucoup le niveau de performance d'une fenêtre, et réduit la consommation d'énergie utilisée pour en fabriquer des neuves. Rappelons, également, que le verre contient du plomb, une matière habituellement non recyclée.

### LA RÉPARATION DES FENÊTRES

peut aller de la simple mise au point à l'ajustement, à l'amélioration ou au remplacement de plusieurs de leurs composantes.

Coupe-froid	Verre taché
Têtes à pression	Mécanisme d'ouverture
Câbles	Poignées
Coupe-bise	Verre oxydé
Vis corrodées	Équilibreur
Roulettes	Bras de friction
Charnières	PVC de seuil
Cannelures	Rails de glissement
Seuils de bois	Scellant («caulking»)
Glissières (patins)	Coussin d'arrêt
Moustiquaires	

### Un travail rigoureux

Avant de procéder, le Groupe Fenestra commande une batterie de tests préalables. Lors de travaux à faire dans une copropriété de cinquante unités et plus, l'entreprise fait appel à une firme d'ingénieurs. Ces derniers évalueront la qualité de la fenestration en place, laquelle doit répondre à la norme A-440 prévue dans le Code national du bâtiment. Si l'analyse est concluante, les travaux pourront dès lors commencer. En somme, la mission de Groupe



Pierre Montpetit

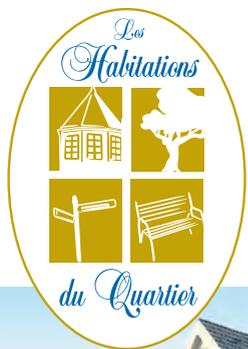
Fenestra est de redonner une vie utile de plus de vingt ans aux fenêtres. Et la garantie de ses travaux peut atteindre dix ans.

Solution d'avenir, geste significatif contribuant à la préservation de l'environnement, cette pratique est appelée à connaître une ascension fulgurante. Si elle est encore facultative de nos jours, il y a fort à parier qu'elle passera en mode impératif avant longtemps.

### L'efficacité ZERODRAFT

Le Groupe Fenestra propose, outre la restauration des fenêtres, la technologie ZERODRAFT qui permet de maintenir l'équilibre de l'écosystème d'un bâtiment. En étanchéifiant les fenêtres et l'enveloppe du bâtiment, ZERODRAFT prévient les pertes d'énergie dues aux fuites d'air non contrôlées, tout en assurant un échange d'air adéquat, lequel est vital aux occupants d'une résidence. Et grâce à la compartimentation, « l'effet cheminée » se voit réduit au minimum, et l'excédent d'humidité est mieux contrôlé. La compartimentation diminue de 10 à 15 % les coûts d'énergie. D'ailleurs, selon une étude menée par la SCHL, quelque 40 % des pertes de chaleur sont causées par les fuites d'air, tandis que 20 % sont le fruit d'une mauvaise isolation.

**www.groupefenestra.com**  
**(514) 993-3333**  
**(418) 265-3330**  
**1 800 994-6402**



# Les Habitations du Quartier au FAUBOURG BOISBRIAND



*Antique Vision .com*

**PARTENAIRE DANS LE PROJET RÉSIDENTIEL  
DU FAUBOURG BOISBRIAND**

Tél. : 450 420-3737  
[www.faubourgboisbriand.com](http://www.faubourgboisbriand.com)



**ICI. CHEZ VOUS.  
MAISONS DE VILLE  
CONDOS  
RÉSIDENCES POUR ÂÎNÉS**



**FAUBOURG  
BOISBRIAND**

## Le Faubourg Boisbriand

# SURVOL D'UNE CITÉ DANS LA CITÉ

**Projet domiciliaire unique au Québec**, concept annonciateur d'une révolution dans le domaine de la copropriété, le Faubourg Boisbriand pose les jalons d'une ère nouvelle au sein de ce type d'habitation : celle de vivre au sein d'un micro-cosme social de qualité.

Conçu en vue de combler les multiples besoins de la vie quotidienne, imaginé afin d'éviter les longs déplacements aux gens qui y vivent, ce vaste domaine couvrira une superficie d'un million de mètres carrés. Aménagé sur l'ancien site de l'usine GM de Boisbriand, il offrira à sa population une multitude de services, notamment, l'accès à plusieurs commerces situés à proximité : restaurants, théâtre, commerces et établissements de première nécessité, sans compter la possibilité de pouvoir magasiner chez d'autres marchands installés en périphérie, lesquels détiennent des commerces de moyenne et de grande surface. Le Faubourg offre un environnement social intégré, un décor extérieur axé sur le développement durable, et l'avantage de vivre au sein d'une micro-société. Une fois ce projet achevé, le tout ressemblera à un véritable

centre-ville, à une cité dans la cité. « Pendant les étapes de construction, notre objectif est de marier toutes les facettes de ce projet urbain multifonctionnel. Cela implique la création d'un environnement convivial et empreint de quiétude », de dire Pierre Martin, président du Faubourg Boisbriand.

### La pièce maîtresse

Au cœur de cette ambitieuse initiative se trouve un étang d'une superficie de quelque 4800 mètres carrés. Celui-ci a été aménagé pour permettre des activités récréatives et de détente. Selon le plan directeur du projet du Faubourg, « il représente l'élément central du développement, et ne pourra jouer son rôle que si sa propreté est irréprochable ». Puisant sa source à même les eaux pluviales, cette surface aquatique, qui sera aménagée dans un parc central, fera également office de bassin de rétention. En outre, cinq diffuseurs y seront placés afin de permettre son oxygénation adéquate. Bien évidemment, des mesures de contrôle permanentes des équipements seront mises en place.

### Un site essentiellement vert

Le Faubourg Boisbriand mise sur l'écologie. À l'heure où le souci de préserver l'environnement est grandissant, « il importe d'établir un équilibre entre les responsabilités d'ordre écologique, de confort et de bien-être des résidents », rappelle encore le plan directeur. Appuyé par une équipe multidisciplinaire formée d'urbanistes, d'architectes, d'architectes paysagistes et d'ingénieurs, le promoteur du projet a déjà réservé quelque 15 % de la superficie du site aux espaces verts. Un parc linéaire, entre autres choses, s'étendra sur une superficie de 1,7 hectare. La largeur moyenne de ce corridor tapissé de verdure et d'arbres avoisinera les 30 mètres. Il sera contigu au boulevard de la Grande-Allée et permettra la pratique du vélo, du patin à roues alignées, de la course à pied ou encore de simples randonnées pédestres. Et histoire de joindre l'utile à l'agréable, ce long parcours, qui jouera un rôle d'écran végétal, sera rattaché à un parc central. Les aménagements verts du Faubourg visent, principalement, à favoriser une intimité accrue à l'intérieur d'un grand domaine, à accorder de l'importance aux aires piétonnières, à réduire la circulation automobile et à faciliter la liaison des différents secteurs du site.

La conception de ces zones vertes évoluera parallèlement à la construction des immeubles, tant commerciaux que résidentiels. À la toute fin



## Le Faubourg constituera un centre-ville dans les Basses Laurentides.

Cette région est appelée à connaître, selon les démographes, une forte croissance démographique au cours des quinze prochaines années.



*Maîtres d'œuvre du projet et gestionnaires d'expérience, de gauche à droite  
M. Pierre Martin, Mme Hélène Gignac,  
M. John Davies.*

du projet, d'ici trois à cinq ans, plus de 1700 unités en copropriété y auront été construites. Le concept prévoit, notamment, l'édification de 170 maisons de ville avec terrasses; un ensemble immobilier de 394 appartements destinés aux personnes âgées; plusieurs immeubles de 4 et de 6 étages (situés autour du parc central), ainsi que cinq tours de 8 à 10 étages chacune. Avec autant de bâtiments, une attention particulière sera accordée à l'harmonie des styles et à la qualité architecturale. Quant aux revêtements extérieurs, les entrepreneurs utiliseront, entre autres matériaux, de la brique d'argile et de la pierre de culture. L'agencement de leurs couleurs est évidemment important.

Petite société située dans une région à fort potentiel démographique, le Faubourg Boisbriand risque de modifier fortement les façons de faire en copropriété, et contribuera, sans contredit, à insuffler un dynamisme renouvelé dans un secteur d'activité en pleine émergence.

**Le secteur résidentiel ne comportera qu'une seule artère de circulation automobile en forme de boucle, permettant ainsi de réduire le bruit en provenance de l'extérieur du site.**

### LE FAUBOURG BOISBRIAND en revue

**Localisation :** Ville de Boisbriand, près de l'échangeur des autoroutes 15 et 640

**Concept :** ensemble urbain multifonctionnel comprenant des résidences, des commerces et des parcs à bureaux.

**Investissement total :** entre 900 millions et un milliard de dollars

**Début de la construction :** 2007

**Terminaison :** 2010

**Volet résidentiel :** plus de 1700 unités de logement

**Type de copropriété :** par phases

**Population :** 5000 habitants



*Sylvie St-Jean, mairesse de Boisbriand*

## Un projet emballant

Après avoir tourné la page du douloureux départ de l'usine GM de Boisbriand, la Ville accueille maintenant le Faubourg. « Nos citoyens sont enthousiastes. Ils ont hâte de pouvoir assister à l'avancement de l'aménagement de ce projet unique au Québec. Le Faubourg offrira à ses résidents un style de vie marqué par l'effervescence et le dynamisme, et il réunira, au sein d'un même endroit, des personnes issues de diverses générations. Ces nouveaux arrivants se joindront non seulement à une ville d'avenir, mais également à une population de qualité. Sans l'ombre d'un doute, le Faubourg représente un modèle quant aux nouvelles façons de faire en matière d'habitation », affirme récemment Sylvie Saint-Jean, mairesse de Boisbriand.

**Le concept de développement durable du Faubourg Boisbriand s'inscrit dans la foulée de la tendance verte. Il vise à rencontrer les normes de certification LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), qui reconnaît les projets de développement domiciliaire soucieux de la santé humaine, l'environnement naturel et la qualité de vie des communautés. À cet élément s'ajoute la référence TOD (Transit Oriented Development).**

Tél : (450) 420-3737  
[www.faubourgboisbriand.com](http://www.faubourgboisbriand.com)



# Les Maisons Marcoux au FAUBOURG BOISBRIAND



**PARTENAIRE DANS LE PROJET RÉSIDENTIEL  
DU FAUBOURG BOISBRIAND**

Tél. : 450 420-3737

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

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



ICI. CHEZ VOUS.

**MAISONS DE VILLE  
CONDOS  
RÉSIDENCES POUR ÂÎNÉS**



**FAUBOURG  
BOISBRIAND**

# Gestionnaires



## Gestion immobilière LaucAndrique | Vingt ans d'excellence... et ça continue



Travail digne de spécialistes aguerris, la gestion d'immeubles en copropriété doit être confiée à des connaisseurs. Dans ce secteur d'activité, les erreurs de jugement ne sont pas souhaitables.

Un gestionnaire d'immeuble compétent ne fait rien au hasard. « Pour bien assumer ses responsabilités, il doit faire preuve de polyvalence et maîtriser une foule de choses », de dire Jean Caron, président chez Gestion immobilière LaucAndrique. « Cela implique de maîtriser certaines notions de droit, de communication, de comptabilité, de construction immobilière et de mécanique du bâtiment », d'ajouter pour sa part Hélène Vallerand, vice-présidente de l'entreprise.

### Un long parcours

L'entreprise est en affaires depuis vingt ans. Si elle est quelque peu méconnue du grand public, cela ne l'empêche pas pour autant de compter plus de 2000 copropriétaires comme clients. En fait, sa réputation s'est transmise de bouche à oreille. « La plupart du temps, c'est la clientèle qui vient à nous, et elle demeure fidèle en raison de la qualité de nos prestations. » Cela est aussi vrai au chapitre du personnel, lequel est en place depuis plusieurs années au sein de cette boîte.

### Une philosophie qui lui est propre

Chez Gestion immobilière LaucAndrique, les gestionnaires prennent en charge l'ensemble d'un projet en copropriété, incluant l'obligation, pour eux, d'être présents aux assemblées des conseils d'administration. « Généralement, ce sont les patrons d'une firme de gestion qui font ce boulot », de préciser M. Caron. En y prenant part, ils s'assurent d'une compréhension totale de chacun de leurs projets, ce qui accélère le processus décisionnel dans le feu de l'action, et favorise l'application de solutions pratiques éprouvées. Et pour mieux les appuyer dans leurs tâches, ils sont secondés par de précieux collaborateurs. Ces derniers s'occupent de la perception des charges communes d'une copropriété ainsi que des questions liées à la comptabilité et à la recherche de fournisseurs de services. Les gestionnaires deviennent ainsi plus efficaces, et peuvent mieux se concentrer sur les syndicats dont ils ont la responsabilité. Ils gèrent en moyenne 550 unités en copropriété chacun.

Après autant d'années d'expérience au compteur, les dirigeants de l'entreprise ont vu neiger et ont pu identifier, au fil du temps, les bons et les mauvais sous-contractants. Au moment d'entamer un nouveau mandat, les fournisseurs de services en place dans une copropriété sont scrutés à la loupe.

Si certains d'entre eux devaient faire preuve d'incompétence, il serait alors fortement recommandé aux administrateurs de les remplacer. L'entreprise proposerait ensuite les services de professionnels dont elle connaît la qualité des prestations. « Il ne faut pas perdre de temps avec une mauvaise main-d'œuvre, qu'il s'agisse, entre autres choses, de plombiers, de préposés au déneigement, d'ingénieurs ou d'architectes », affirme sans ambages M. Caron.

### Un souci d'honnêteté

Gestion immobilière LaucAndrique contracte ses propres assurances responsabilités, lesquelles couvrent, par exemple, des erreurs ou des omissions qui auraient pu être commises. Cette couverture ne relève donc pas de l'assureur de la copropriété prise en charge, contrairement aux pratiques préconisées par d'autres compagnies de gestion. Par ailleurs, les copropriétés dont elle a la responsabilité possèdent leurs propres comptes bancaires. Seuls les administrateurs peuvent donner les autorisations appropriées, tout autant que signer les chèques afin de payer les fournisseurs de services.

Le choix d'un bon gestionnaire d'immeuble est aussi essentiel, pourrait-on dire, que l'achat d'une unité en copropriété. Ce professionnel joue un rôle de gardien d'immeubles, et ce faisant, contribue à protéger l'achat le plus important qu'un consommateur peut faire au cours de sa vie. Cet état de fait commande, à lui seul, la nécessité impérieuse de protéger son investissement.

## LAUCANDRIQUE **en** bref

Gestion immobilière LaucAndrique est une importante firme de gestion immobilière. Elle compte quelque 2000 clients

**Adresse :** 45, Place Charles-Lemoyne, bureau 104, Longueuil

**Nombre d'employés :** 8

**Nombre de projets :** 37

*Jean Caron, président, Hélène Vallerand, vice-présidente Opérations, Sylvain D. Clermont, vice-président Développement des affaires*

Gestion immobilière LaucAndrique concentre principalement ses activités sur l'île de Montréal et la rive-sud.

### Quelques tâches propres aux gestionnaires d'immeuble :

- Élaboration des calendriers d'entretien
- Diagnostics des déficiences d'un immeuble
- Recommandations de solutions optimales
- Suivi du carnet d'entretien
- Maintien d'une couverture d'assurance adéquate
- Mise à jour continue du registre de la copropriété
- Planification des assemblées du conseil d'administration
- Planification des assemblées des copropriétaires
- Mise en application scrupuleuse de la déclaration de copropriété

# CONSTRUCTION IMMOBILIÈRE environnement

## À L'HEURE DES CHOIX DURABLES

Phénomène en voie de s'installer dans nos mœurs, état d'esprit émergent dans le domaine de la construction immobilière, le développement durable résulte d'un impératif besoin de préserver l'environnement et d'une préoccupation constante de faire mieux en matière d'efficacité énergétique.

Selon la définition d'usage, ce développement doit répondre aux besoins des générations présentes, sans pour autant compromettre les prérogatives de celles qui suivront. Dans le domaine de l'immobilier, cela signifie « de faire une utilisation judicieuse des ressources disponibles sur la planète, et de se doter d'architectures harmonieuses et respectueuses de l'environnement », de dire Karen Dessureault, architecte.

### Vers des décisions plus responsables

Le signal est maintenant envoyé : il faut être conséquent dans notre vision des choses et ne plus faire n'importe quoi. Les retombées seront bénéfiques, par exemple, sur la santé humaine. « La pollution existe à l'intérieur même des maisons, accablant parfois les occupants de réactions allergiques. Il existe pourtant des matériaux naturels moins dommageables

*Le concept de déconstruction responsable est en émergence. Il consiste à démanteler une maison et à réutiliser certains de ses matériaux pour en reconstruire d'autres.*

comme le béton, qui peut être recyclé de surcroît », précise Mme Dessureault. Parmi les thèmes qui lui sont chers se trouve « l'énergie passive », qui consiste à fabriquer des matériaux de construction en consommant moins d'énergie. Une telle pratique contribue à la réduction des gaz à effet de serre. Également, la récupération de l'énergie solaire, géothermique et éolienne, sans compter les solutions pratiques en vue de contrer le gaspillage. « La domotique permet, entre autres, de mettre hors tension les appareils électroniques et les systèmes d'éclairage non utilisés », indique encore Mme Dessureault.

### Le développement durable en copropriété

Mme Dessureault participe actuellement à un concours, en France, intitulé *Huit villas individuelles*. Ce projet consiste à aménager des maisons en rangée dans un lotissement relativement compact, ce qui entraînera une vie en communauté des futurs résidents. Cette collectivité partagera des frais communs, notamment ceux liés à la récupération de l'énergie photovoltaïque. Générée au moyen de piles solaires, cette énergie est emmagasinée le jour et redistribuée la nuit. Toutefois, l'interdépendance entre les propriétaires ne sera pas totale. Des chaudières au gaz individuelles seront mises en place, ainsi que des cheminées récupérant la chaleur. « Le développement durable est une belle initiative, néanmoins, les choses doivent se faire graduellement. Mieux vaut privilégier les petites avancées dans ce domaine, car les gens ne sont pas encore prêts à perdre leur autonomie complète », de dire Mme Dessureault. L'aménagement de toitures végé-



tales, une autre particularité du concept, permettra une isolation adéquate été comme hiver. L'ajout de terre, de gazon et de plantes représente une ingénieuse façon d'y parvenir.

### Un prix à payer

Michel Dallaire, architecte principal chez Michel Dallaire et associés, estime que le développement durable va au-delà des considérations de coûts. « Le virage vert a un prix, mais à moyen et à long terme, il revient moins cher d'y adhérer que de maintenir nos habitudes actuelles », soutient-il. Les effets appréciables sont multiples, dont une durée de vie utile prolongée des équipements d'un immeuble en copropriété », dit-il. À titre d'exemple, un toit de qualité fait de matières recyclées pourrait durer deux fois plus longtemps, sans pour autant saigner à blanc le fonds de prévoyance.

L'installation de bacs de recyclage adaptés comporte aussi d'heureuses retombées environnementales. Le type de contenant utilisé ne sera pas le même selon que l'on se trouve dans une pièce ou une autre de la maison. En bout de ligne, « il importe d'inciter les occupants à la gestion des déchets recyclables, en favorisant l'emplacement de lieux communs conviviaux et propres où pouvoir les jeter », rappelle M. Dallaire.

Et en ce qui a trait à la préservation de l'eau, des efforts ont été déployés, depuis quelque temps, afin d'améliorer les pratiques en la matière. Il existe aujourd'hui des toilettes à double chasse, offrant l'option d'évacuer deux ou six litres d'eau à la fois. Elles coûtent plus cher, mais contribuent à la rationalisation de cette ressource. En outre, l'eau de la douche, du bain et du lavabo peut être réacheminée pour l'usage des toilettes, moyennant un traitement préalable via un système de filtration. Quant au lavage de la voiture et l'arrosage du jardin, ces tâches devraient être accomplies en utilisant de l'eau de pluie, laquelle serait préalablement récoltée et reconduite dans un réservoir dédié à cet effet. Ces idées novatrices ne sont que quelques exemples venant appuyer le développement durable. Il ne reste qu'à convaincre un nombre grandissant de personnes de les mettre en pratique.

## L'ÉQUIPE MULTIDISCIPLINAIRE EN DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ



**DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR**  
S.E.N.C.R.L.  
**avocats-notaires**

### Avocats

Me Yves Joli-Cœur  
Me Pierre-G. Champagne  
Me Richard LeCoffre  
Me Isabelle Poirier  
Me Marc Lanteigne  
Me Sébastien Fiset  
Me Marie-Cécile Bodéüs  
Me Julie Parenteau

### Notaires

Me Serge Allard  
Me Helen Bougas  
Me Louise Langelier  
Me Marta J. Tarczynska

2000, avenue McGill College,  
bureau 1600  
Montréal (Québec)  
H3A 3H3  
Tél. : 514-287-9535  
télééc. : 514-499-0469  
[www.djlegal.com](http://www.djlegal.com)

**condolegal.com**  
*Tout sur la copropriété*

L'incontournable pour tous ceux qui veulent faire le point dans le domaine de l'habitation en copropriété



# LE SALON DE LA COPROPRIÉTÉ

L'ÉVÉNEMENT DE L'AUTOMNE - AU PALAIS DES CONGRÈS DE MONTRÉAL

Copropriétaires, prestataires de services et professionnels du milieu ont rendez-vous au Palais des congrès de Montréal afin de vivre une expérience unique. Le Salon de la copropriété, véritable Mecque réunissant les intervenants du domaine de la copropriété, est maintenant devenu un standard incontournable.

**Un Salon qui répond aux besoins des consommateurs**

L'ACHAT- L'AMÉNAGEMENT - LES ASSURANCES - VOS RECOURS LÉGAUX

En collaboration avec le Regroupement des Gestionnaires et Copropriétaires du Québec (RGCQ).

Le Salon de la copropriété a été choisi coup de cœur 2006 du cahier Mon Toit du journal La Presse.

## HORAIRE DU SALON

Vendredi	19 octobre	10 h à 19 h
Samedi	20 octobre	10 h à 19 h
Dimanche	21 octobre	10 h à 17 h

## Tarification (taxes incluses)

Adultes : 12 \$  
Étudiants et 60 ans et plus : 8 \$  
Gratuit pour les 12 ans et moins  
Visa 3 jours : 20 \$  
Pour de plus amples informations :  
salondelacopropriete.ca





## Un salon riche en événements

De nombreuses conférences données par des experts;  
plus d'une centaine d'exposants;  
une pléiade de professionnels et de spécialistes triés sur le volet.  
Pour de plus amples informations :  
[salondelacopropriete.ca](http://salondelacopropriete.ca)



**CONSULTATIONS  
LÉGALES SANS  
FRAIS SUR PLACE!**

Avocats et notaires sont à la disposition des visiteurs, et ce, pendant une période de vingt minutes par consultation.

À l'heure d'une préoccupation de plus en plus manifeste pour l'environnement, le Salon de la copropriété met l'accent sur le développement durable. Quatre éléments seront abordés.



## L'environnement

L'écologie concerne également les habitudes de vie en copropriété, spécialement en matière de comportements respectueux de l'environnement. Il importe aujourd'hui de préserver des ressources vitales comme l'eau en la recyclant. Par ailleurs, les promoteurs sont de plus en plus sensibles à la récupération de divers matériaux. Ils mettent en place des infrastructures permettant d'éviter le gaspillage à grande échelle.

## Le patrimoine

La durabilité des immeubles en copropriété passe non seulement par une saine gestion, mais également par une construction adéquate. Chaque bâtiment devrait être édifié au moyen de matériaux de qualité supérieure et à l'aide d'une main-d'œuvre qualifiée. Les constructeurs assureraient ainsi la pérennité des immeubles.

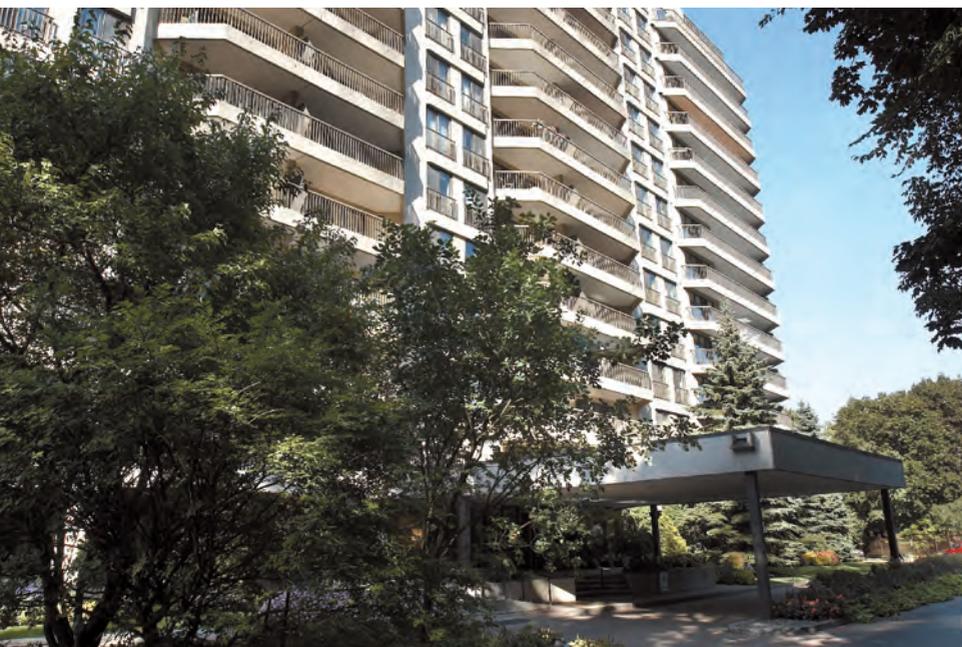
## La sécurité

Tout bâtiment doit assurer à ses occupants la paix et la tranquillité d'esprit, au moyen de dispositifs favorisant leur santé et leur sécurité. Cela se traduit notamment par la mise en place de locaux et d'emplacements sanitaires performants, lesquels préviendraient toute contamination et assureraient l'intégrité physique des résidants. En outre, il apparaît important de procéder à des constructions responsables et ce, afin d'éviter de mettre en péril la sécurité humaine en raison de vices de conception ou de construction. Un tel objectif est réalisable grâce à l'emploi de composantes et de matériaux de qualité.

## Le bien-être

Le développement durable signifie une qualité de vie accrue et un confort permanent. La consommation d'une énergie propre représente un apport considérable à cet état de fait. Et si la qualité des matériaux de construction utilisés vise à préserver le patrimoine, elle offre également la possibilité de vivre dans un environnement serein, par exemple, grâce à des dispositifs d'isolation acoustique et thermique de haut niveau. Mais le bien-être passe, en outre, par la quiétude d'esprit au moment d'acquiescer en copropriété, ce qui inclut la garantie d'être en mesure de protéger son investissement.

# UN MODÈLE DE RIGUEUR ET DE VIGILANCE



rappelle pour sa part Jean Guertin, l'un des cinq administrateurs de la phase I. Soulignons qu'en 2007, les cotisations au fonds de prévoyance sont presque égales aux montants dédiés aux affaires courantes, et les dépasseront en 2008-2009.

### De gros travaux à venir

L'immeuble a fait l'objet d'un entretien adéquat au fil du temps, mais le moment est maintenant venu de procéder à des travaux majeurs. La préparation d'un rapport d'état de l'immeuble a permis d'en identifier plusieurs. À titre d'exemple, des sommes importantes devront être dépensées pour remplacer les membranes des toits terrasses. Quant au revêtement de la toiture du garage, qui comporte une couche d'un

## Phase 1

Administrée avec le souci du détail, prise en charge selon les règles de l'art, la phase I du Sanctuaire du Mont-Royal est un exemple de saine gestion. Le conseil d'administration en place prend son rôle au sérieux, assurant ainsi la bonne destinée de cet immeuble de 134 appartements.

Actuellement, la phase I peut compter sur des administrateurs de formation triés sur le volet, un privilège dont ne bénéficient pas tous les immeubles en copropriété. Bien évidemment, cette situation lui confère un avantage, encore qu'il ne faille pas perdre de vue les notions de vigilance et de surveillance.

### Une gestion ordonnée

Projet novateur à l'époque, la phase I du Sanctuaire s'inscrivait dans un concept de copropriété par phases. L'un des premiers du genre à être construit dans les années 1980, ce développement immobilier, situé sur les flancs du Mont-Royal, représente une réussite sur le plan architectural. Les choses ne sont certes pas aussi parfaites au chapitre de la vie en collectivité, mais les administrateurs se sont assurés de susciter l'adhésion de la plupart des copropriétaires. Il y règne une bonne ambiance. « De façon générale, les relations sont favorables à un climat serein. À preuve, lors de notre dernière assemblée générale annuelle, la vingt-cinquième de la phase I, les copropriétaires ont accepté une augmentation substantielle des cotisations au fonds de prévoyance, indique Jean-Pierre Provencher, président du conseil d'administration. Une telle hausse sera maintenue à ce niveau pour quelques années encore. » La plupart du temps, proposer des contributions supplémentaires au fonds de prévoyance crée des poches de résistance. Mais dans ce cas-ci, les propriétaires ont fait preuve de réalisme. « Il n'y a pas eu de contestations ni d'opposition parallèle »,

## PHASE 1 en bref

**Nom du syndicat :** Le syndicat des copropriétaires de l'Association 6000 Deacon

**Date de construction :** complétée en 1983

**Destination :** Haut de gamme

**Nombre d'appartements :** 134

**Nombre d'employés :** 5  
une gérante d'immeuble  
quatre surveillants présents  
24 heures sur 24  
un concierge

**2007-2008**

**Budget d'exploitation :**  
540 000 dollars

**Budget annuel du fonds de prévoyance :**  
600 000 dollars

ped de terre, il nécessitera aussi des réparations.

Par ailleurs, le calfeutrage des quatorze étages est à refaire, qu'il s'agisse, notamment, de consolider l'étanchéité des contours de fenêtres, ou encore des joints situés entre les panneaux structuraux de béton. De plus, la configuration des sept ascenseurs devra être

repensée, car ses composantes n'existent pratiquement plus de nos jours.

Au total, les sommes requises pour ces travaux de rénovation excéderont probablement les deux millions de dollars, et s'échelonnent sur les quatre ou cinq prochaines années.

Heureusement, les montants seront disponibles, ce qui assurera la pérennité de l'édi-

fice. Une saine gestion, nous ne le dirons jamais assez, garantit la survie d'un immeuble et protège la valeur du capital de ses appartements.

Elle constitue également le meilleur argument de revente pour un propriétaire. Un atout de taille, certes, dont personne ne se plaindra.

## Phase 4 | UNE GESTION RESPONSABLE

Gérée selon une politique à la fois juste et ferme, menée par un conseil d'administration compétent, la phase IV du Sanctuaire du Mont-Royal donne le ton en matière de gestion. À ce chapitre, elle fait figure d'exemple et de nombreux syndicats de copropriété devraient s'en inspirer.

La symbiose entre le gestionnaire de l'immeuble et ses administrateurs, tout autant que l'esprit de cohésion et un sens de l'organisation, sont les ingrédients d'une telle réussite. Chaque joueur assume un rôle précis, et la rigueur quotidienne favorise le respect des droits collectifs. La grande majorité des copropriétaires salue cette attitude qui appelle au sens des responsabilités.

Le gestionnaire d'immeuble est le mandataire du conseil d'administration. Il met à exécution ses demandes et lui fait des recommandations au besoin. Marie-Josée Brouillet, qui gère la phase IV depuis neuf ans, jouit d'une marge de manœuvre appréciable. Outre son mandat de veiller à la conservation du bâtiment, elle est également responsable de l'application du règlement d'immeuble. Cela implique notamment, de faire office de pompier et d'éteindre plusieurs feux nourris. En outre, assumer un tel poste exige de nombreuses habiletés, dont la capacité de voir venir les coups, d'anticiper les dépenses et de connaître la nature des équipements d'un bâtiment. « Si un appareil devait faire défaut, je n'hésiterais pas à contacter le sous-traitant responsable de son entretien », de dire Mme Brouillet. Normalement, ce dernier arrive rapidement, sachant que ses honoraires seront payés sitôt la facturation envoyée. C'est une autre façon de favoriser les bonnes pratiques au sein d'une copropriété et d'ainsi contribuer au maintien de sa bonne santé globale.

Michel Van Tieghem, président du conseil d'administration et ingénieur à la retraite, est catégorique : « Le gestionnaire est placé sur la première ligne de feu. Il doit faire face aux doléances et aux récriminations des copropriétaires, mais il récolte aussi les éloges. Dans une copropriété comme la nôtre, la plupart des gens sont coopératifs », dit-il. N'empêche, la vie en communauté s'y déroule plutôt bien. Le climat de bonne entente est palpable, et l'obligation de se conformer aux règles établies s'avère rentable. Cela permet d'assurer des relations respectueuses entre les copropriétaires et l'adoption de bons comportements.

Dans cette phase, quatre des cinq membres du conseil d'administration sont des retraités. Pendant leur carrière professionnelle, ils occupaient des postes d'avocat, d'homme d'affaires, de notaire et d'ingénieur. « Les administrateurs à la retraite représentent un atout. Ils sont plus disponibles et peuvent s'investir davantage dans leurs fonctions », d'ajouter M. Van Tieghem.

### Du rattrapage

Tout comme dans la phase I, le conseil d'administration augmentera graduellement les cotisations au fonds de prévoyance. Pendant des années, les contributions avaient été maintenues à 5 % du budget total. « Les sommes



versées dans le fonds représentent actuellement 25 % des charges communes annuelles. Un apport devenu indispensable car l'âge du bâtiment dépasse maintenant les 20 années, indique Mme Brouillet. Si nous n'avions pas rehaussé la barre, le déficit appréhendé aurait atteint la somme de 400 000 dollars dans trois ans. » Les parties communes, qui ont besoin de travaux de réfection majeurs, nécessiteront l'injection de sommes excédant un million de dollars d'ici quelques années. Un montant d'argent dont le cumul a été engrangé au fil des ans, et qui assurera l'avenir de cette copropriété.

### PHASE 4 en bref

**Nom du syndicat :** Syndicat des copropriétaires  
du 6111 av. du Bois

**Date de construction :** 1987

**Destination :** Haut de gamme

**Nombre d'appartements :** 152

**Nombre d'employés :** 6  
un surintendant et son adjoint/quatre surveillants d'immeuble

**2007-2008**

**Budget d'exploitation :** 619 920 dollars

**Budget annuel du fonds de prévoyance :**  
Environ 390 000 dollars

# COMMENT SE CONSTITUER UN FONDS DE PRÉVOYANCE

L'an dernier, *Bien vivre la copropriété* a traité du fonds de prévoyance. Il était question de l'obligation de doter chaque immeuble en copropriété d'une telle « cagnotte », laquelle constitue un élément contribuant à la saine gestion d'un immeuble.

Nous avons jugé important de revenir sur la question cette année, en expliquant cette fois comment s'en prévaloir. Il importe de rappeler l'obligation qu'a un syndicat, en regard de la loi, de créer un fonds de prévoyance. Celui-ci sera prélevé à même un pourcentage des contributions aux charges communes. Ce fonds sera réservé aux dépenses occasionnées par des travaux de réparations majeures, tout autant qu'aux coûts générés par le remplacement des parties communes arrivées à échéance.

## La constitution du fonds

Il revient au conseil d'administration d'établir, annuellement, un budget comportant deux postes principaux : **opérations courantes et fonds de prévoyance**. Généralement, une contribution minimale de 5 % (du montant total des charges communes) est imposée afin de constituer ce fonds. Toutefois, en règle générale, ce pourcentage de 5 % est insuffisant. Le montant total annuel du fonds n'est soumis à aucune limite et les contributions peuvent varier, parfois, en fonction de spécificités de chaque immeuble.



### La façon de calculer

Établir les débours alloués au fonds de prévoyance requiert de procéder à des calculs. Il n'existe qu'un moyen de faire la bonne équation : demander à un professionnel compétent de produire un certificat d'état de l'immeuble. Ce document permet d'établir le bilan de santé d'un bâtiment, d'apporter les correctifs nécessaires au besoin, mais aussi, d'établir le montant exact des contributions au fonds de prévoyance. Si une toiture dure généralement vingt-cinq ans, elle pourrait néanmoins faire l'objet de réparations avant son terme. Des fuites d'eau non colmatées dans le toit risquent, en quelques années seulement, d'endommager la toiture de manière irréversible. Sa durée de vie serait alors écourtée, et les frais de remplacement pourraient être salés.

### L'étape suivante

Après la création d'un certificat d'état de l'immeuble, il faut ensuite procéder à une



estimation de coûts des travaux à effectuer. Outre ceux qui ne peuvent attendre, d'autres s'échelonneront dans le temps. Les sommes nécessaires seront alors injectées au moment opportun. Quant aux échéances, celles-ci peuvent varier selon le type de composantes d'un bâtiment, qu'il s'agisse notamment des fenêtres, du système de ventilation et de climatisation, ou encore du revêtement extérieur. Cette prévision budgétaire conduira finalement à la production d'un carnet d'entretien. Celui-ci précise les périodes de maintenance requises.

Tous les bâtiments devraient disposer de cet outil. Il en va du maintien de la valeur du capital des unités qu'ils abritent. De nombreux syndicats de copropriété regrettent amèrement, aujourd'hui, d'avoir négligé de s'en être dotés. Dans certains cas, des copropriétaires se retrouvent aujourd'hui à devoir assumer des appels de charges pour pallier ce manque. Rappelons que de plus en plus d'acheteurs exigent, de nos jours, de connaître l'état de l'immeuble. Le carnet d'entretien fournit toutes les réponses aux questions posées. « Malheureusement, il n'est toujours pas obligatoire en copropriété », affirme Me Joli-Cœur. Pourtant, ce document représente l'une des pièces maîtresses d'une saine gestion en copropriété. Un état de fait qui rend d'autant plus importantes la création d'un fonds de prévoyance, et son utilisation judicieuse le moment venu. Ce pécule contribuera, en outre, à favoriser la quiétude et la paix d'esprit d'une collectivité en copropriété.

# PROBLÈMES DE FENÊTRES ?

## Ne les remplacez pas!

LE GROUPE   
**FENESTRA**  
SPECIALISTES EN RECONDITIONNEMENT DE FENÊTRES

514-993-3333  
418-265-3330 / 800-994-6402  
[www.groupefenestra.com](http://www.groupefenestra.com)

### La loi c'est la loi

Les articles 1071 et 1072 du *Code civil du Québec* rendent obligatoire la création d'un fonds de prévoyance. En cas de non-respect de cette règle, le conseil d'administration d'un syndicat de copropriété sera imputable, et il pourrait avoir à rendre des comptes devant le tribunal.

### Quoi faire si un conseil d'administration fait la sourde oreille

En cas d'absence de fonds de prévoyance au sein d'une collectivité, et du refus d'un conseil d'administration de le mettre en place, un copropriétaire qui en fait la demande peut exiger que soit corrigée cette situation. Au moyen d'un document écrit, qui fera office de mise en demeure, il sommerá le conseil d'agir en conséquence. Toutefois, si un conseil continuait de faire la sourde oreille rendu à cette étape, il faudrait alors requérir les services d'un avocat et s'adresser au tribunal.

## Aide-mémoire

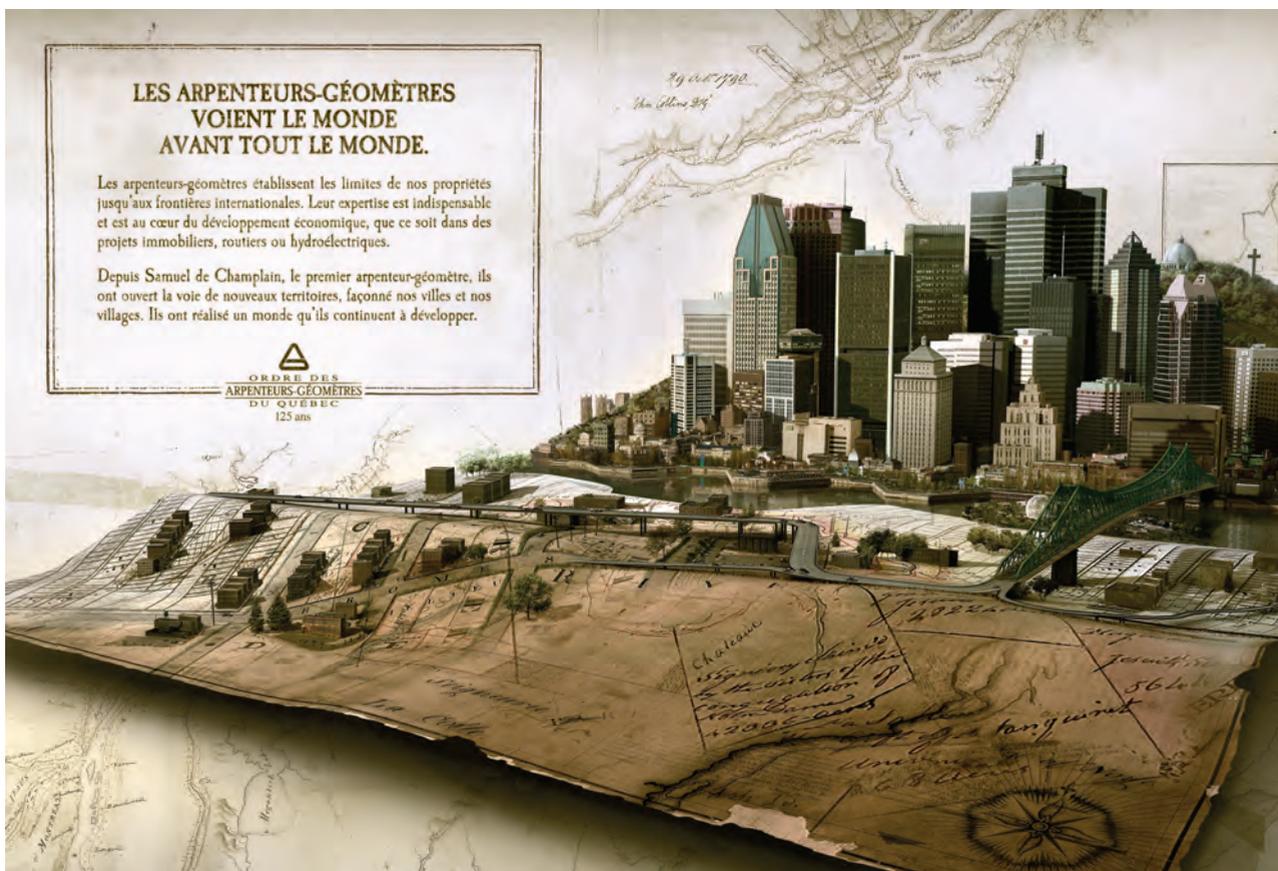
Les intérêts générés par un fonds de prévoyance ne sont pas imposables.  
Et cet argent accumulé au fil des ans demeure la propriété d'un syndicat.  
Au moment de vendre son unité, un propriétaire ne pourrait réclamer le remboursement d'une partie de cette somme.



## Vous avez des questions additionnelles?

Cliquez  
[condolegal.com](http://condolegal.com)

Grâce au savoir-faire de professionnels aguerris, vous trouverez les réponses à vos questions, les bonnes adresses et les contacts pertinents.



# LA REDDITION DE COMPTES

## TRANSFERT DE L'ADMINISTRATION 101

Étape délicate qui nécessite d'être alerte, moment crucial dont les ratés peuvent être néfastes pour la suite des choses, le transfert administratif n'est pas à prendre à la légère, mais plutôt avec des « pincettes ».

« La plupart du temps, la mauvaise transition du promoteur au syndicat de copropriétaires est due à un manque d'expérience. Les comédies d'erreurs sont imputables aux deux parties », de dire David Ménassé, gestionnaire d'immeuble et directeur général chez Propri-Gestion. Lorsque le promoteur cède son mandat d'administrateur provisoire au syndicat de copropriété, il a des comptes à rendre à ce dernier. Toutes les activités de nature financière ou autre qu'il a initiées, par exemple, celles liées à la gestion des charges communes, doivent être mises au jour. Les administrateurs éventuels, eux, ont intérêt à savoir quoi demander, sinon la passation des pouvoirs pourrait être chaotique.

### Réfractaires aux changements?

« Lors de la création d'un syndicat de copropriétaires, et à fortiori à la suite du transfert administratif, certains promoteurs ont de la difficulté à comprendre que l'immeuble ne leur appartient plus. Il faut souvent se battre pour les en convaincre, bien qu'ils n'agissent pas de mauvaise foi », explique M. Ménassé. Et comme plusieurs administrateurs ne savent trop que faire en pareilles circonstances, une cascade d'imbroglios et de confusions sont possibles. Les administrateurs ont aussi des responsabilités qu'ils sont tenus d'assumer. Mais encore doivent-ils savoir comment les exercer.

### Aide-mémoire

Le registre de la copropriété constitue l'un des éléments clés de ce transfert. Il renferme, notamment, les nom et adresse des copropriétaires et des locataires d'un immeuble. En outre, le registre devrait contenir copie des contrats où le syndicat est partie, qu'il s'agisse, par exemple, d'entrepreneurs affectés au déneigement l'hiver ou du responsable de l'aménagement paysager l'été. Il n'est pas rare de constater des incohérences à ce chapitre. Certaines copropriétés se sont déjà retrouvées avec deux ou trois professionnels en déneigement. Par ailleurs, les plans et devis de l'immeuble bâti figurent parmi d'autres éléments essentiels à exiger, tout autant que le plan cadastral et le contrat d'assurance de l'immeuble. Il importe de vérifier attentivement ce document : s'agit-il de l'assurance du promoteur ou du syndicat de la copropriété? Couvre-t-elle la valeur à neuf de l'immeuble? En somme, un registre complet et détaillé contribue au bon démarrage d'une copropriété. Il devra être précieusement conservé par la suite et demeurer accessible aux copropriétaires.

Il serait sage de consulter un gestionnaire d'immeuble afin de bien faire les choses, de se procurer certains ouvrages destinés au grand public, et de consulter le *Code civil du Québec*. Dans l'impossibilité d'obtenir le registre complet, il serait également judicieux de consulter un avocat et ce, afin de mettre en demeure l'administrateur provisoire. Ces initiatives permettront d'y voir plus clair, et auront une incidence positive sur la survie même d'un immeuble.

### Les ressources disponibles

Pour en savoir plus :  
David Ménassé  
[www.propri-gestion.com](http://www.propri-gestion.com)  
téléphone : (450) 625-2210

### AIDE-MÉMOIRE

- transfert de tous les registres et effets du syndicat, incluant les démarches et signatures donnant effet au transfert des signataires autorisés des comptes du syndicat auprès de toute institution financière;
- transfert et remise de tous les documents qui appartiennent au syndicat, tels que, sans limiter la généralité de ce qui précède :
  - ✗ les livres, comptes et pièces justificatives qui concernent la copropriété;
  - ✗ les registres contenant le nom et l'adresse de chaque copropriétaire et de chaque locataire;
  - ✗ les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration;
  - ✗ les états financiers;
  - ✗ la déclaration de copropriété;
  - ✗ les copies de contrats auxquels le Syndicat est partie;
  - ✗ une copie du plan cadastral;
  - ✗ les plans et devis de l'immeuble bâti;
  - ✗ les garanties de tout équipement; et tout autres documents relatifs à l'immeuble et au Syndicat.

### Le promoteur est l'administrateur provisoire du syndicat.

À partir du moment où il ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires (50 % + 1), le conseil d'administration doit, dans les 90 jours suivants, convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires afin d'élire un nouveau conseil d'administration.

Le livre *Le condo, tout ce qu'il faut savoir*, publié aux éditions Wilson & Lafleur ltée, constitue un ouvrage pertinent et essentiel s'adressant aux novices en copropriété.

# JEAN-LOUP TAIEB

## PORTRAIT D'UN BÂTISSEUR



Véritable pionnier de la sensibilisation en matière de copropriété française, homme pragmatique et de principes, Jean-Loup Taieb est l'initiateur de tendances irréversibles : l'amélioration de la gestion immobilière de ce mode d'habitation, et un esprit de cohésion accru entre copropriétaires. À cet effet, le Salon de la Copropriété et de la Gestion de Biens de Paris, qu'il a créé en 1994, a inspiré des millions de Français.

S'il n'a pas la prétention d'être parvenu à changer les mentalités, M. Taieb n'en demeure pas moins convaincu d'avoir jeté les bases d'une réflexion profonde, sans compter que son idée a fait des petits au Québec. Chez nous, Mes Yves Joli-Cœur et Yves Papineau, tous deux avocats en droit immobilier, ainsi que Sylvain D. Clermont, ont suivi sa trace en initiant le Salon de la copropriété du Québec. Ce grand rassemblement, qui en est à sa troisième année en 2007, fait de plus en plus d'adeptes.

### L'origine du Salon français

Architecte de profession, M. Taieb a été confronté, dans les années 1990, à une crise immobilière majeure en France. Les constructions de bâtiments stagnaient et il fallait trouver d'autres sources de revenus. Avec un ancien camarade de classe retrouvé au hasard de la

vie, il s'est donc lancé dans des travaux de réfection d'immeubles en copropriété. M. Taieb a alors constaté les dysfonctionnements multiples entre copropriétaires, de là l'idée de créer un salon de ce genre. Celui-ci visait à regrouper, à une même enseigne, les différents acteurs de la copropriété française.

Mais attention, rappelle-t-il, « cet événement ne changera pas des comportements profondément ancrés. Le Salon contribue plutôt à favoriser les rencontres, à améliorer les relations entre individus et à mettre en valeur les différents professionnels évoluant dans ce secteur d'activités ». Si le Salon ne représente pas la panacée à tous les maux, il a néanmoins beaucoup d'avenir, affirme M. Taieb, qui l'a vendu au groupe Exposium en 2006, tout en conservant les rênes de la direction opérationnelle.

### « Une erreur de casting »

Les Québécois sont de la trempe des Latins. Ils ressemblent à leurs cousins français d'une certaine manière. En ce sens, la vie en copropriété française comporte des similitudes avec la nôtre. L'une d'elles est d'ordre législatif : des deux côtés de l'Atlantique, la justice place à l'avant-scène les droits individuels en copropriété, mettant en valeur les prérogatives de tout un chacun au détriment des droits collectifs. « En privilégiant cette école de pensée en copropriété, nous faisons fausse route » de dire M. Taieb. Un état de fait exacerbé par de nombreux conflits d'intérêts fondés sur la temporalité : « Le temps de l'un n'est pas celui de l'autre. Le jeune, le vieux, le riche et le pauvre, notamment, ont des divergences de vue alors que tous devraient apprendre à vivre en superposition », souligne-t-il encore.

### L'avenir de la copropriété

Face aux nombreux constats de coexistence difficile entre copropriétaires, et devant le phénomène de la primauté de la personne avant l'intérêt commun, il importe de trouver des solutions novatrices. Outre l'accent mis sur la saine gestion des immeubles, combiné à la

création souhaitée de mesures coercitives de la part de l'État (au Québec plus particulièrement), certaines idées avant-gardistes risquent de déranger les certitudes. « En France, un nombre grandissant de personnes ne songe plus à l'achat d'une unité en copropriété, mais à la location à long terme. Après tout, la majorité des acheteurs ne sont propriétaires de rien du tout. L'unité qu'ils ont acquises appartient à la banque prêteuse », rappelle M. Taieb. Premier postulat : le site de construction d'un immeuble ne pourrait-il pas être loué par un promoteur? Ce système permettrait aux propriétaires d'acheter une durée résidentielle dans le temps (bail emphytéotique), et ne les empêcherait pas de revendre leur unité. D'autres options méritent également d'être analysées en profondeur, comme celle de soustraire la responsabilité des parties communes aux copropriétaires. Elles seraient assumées par des gestionnaires indépendants. « Les acquéreurs n'ont, pour la plupart, aucune connaissance de la gestion des équipements d'un immeuble », souligne encore M. Taieb.

Hypothèses farfelues diront certains, idées géniales s'exclameront d'autres, « ces théories devront être davantage étoffées afin de permettre au grand public de bien les comprendre », conclut-il. Néanmoins, un fait demeure : la copropriété est en pleine mutation, et il y a toujours possibilité de faire place à l'amélioration.

Site Web : [www.saloncopropriete.com](http://www.saloncopropriete.com)



Nombre de visiteurs  
au Salon de la Copropriété  
et de la Gestion de Biens de Paris :  
**2005 : 25 000**  
**2006 : 27 500**

Communication CondoMarketing B.J.T. inc.

# UN NOUVEAU JOUEUR DANS LE MONDE DE LA COPROPRIÉTÉ

Véritable carrefour regroupant une kyrielle de fournisseurs de services dédiés à la copropriété, Communication CondoMarketing B.J.T. inc. (CCM) arrive à point nommé dans un domaine de l'immobilier en pleine effervescence.

Alors qu'ils étaient pratiquement livrés à eux-mêmes il n'y a pas si longtemps encore, les copropriétaires québécois ne sont désormais plus seuls. CCM a mis en place, sur le Web, des portails de diverses natures pour leur plus grand bénéfice. Qu'il s'agisse, par exemple, de CondoEnDirect, de CondoRéseau ou de CondoServices, ces produits à haute valeur ajoutée sauront répondre à une multitude de besoins. En ce sens, condolegal.com n'a pas hésité à s'associer à cette entreprise, laquelle répond à d'urgents besoins formulés par les administrateurs et les copropriétaires. Selon Guy Thouin, président de CCM et spécialiste de renom dans le domaine du marketing, « cette entreprise constitue un levier majeur dans un domaine qui, jusqu'à présent, manquait de structure et d'organisation ».

### Quelques produits offerts par CCM

#### CondoRéseau

Intranets haut de gamme permettant un accès rapide aux documents de gestion d'un syndicat de copropriété. Les communications entre les copropriétaires, les administrateurs, les gestionnaires et les fournisseurs de services se voient ainsi améliorées.

#### CondoServices.net

Répertoire donnant accès aux entreprises et aux professionnels, ce portail permet aux usagers une recherche rapide selon le secteur d'activité et la région ciblée. En collaboration avec le RGCQ, CondoServices fait également office d'espaces publicitaires et de placements de produits.

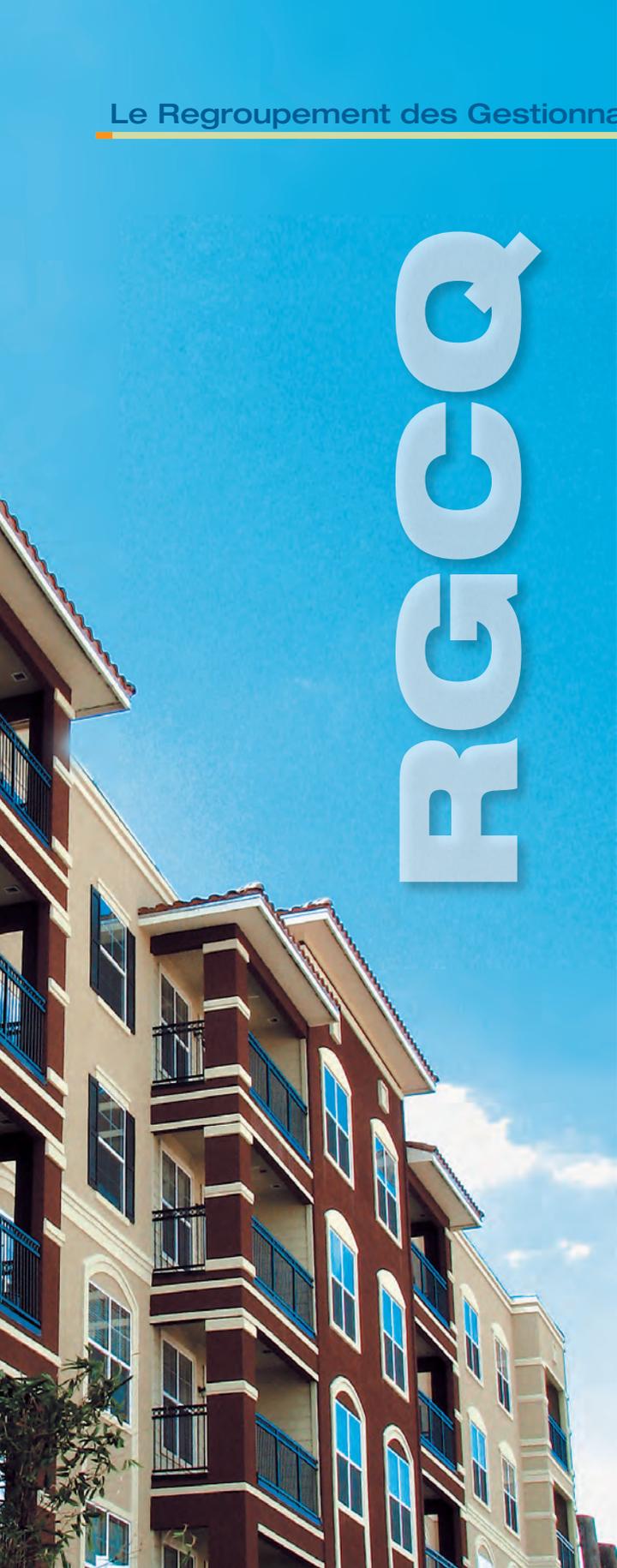
#### CondoEnDirect.com

L'un des bijoux créés par CCM, CondoEnDirect sera en ligne à compter de l'automne 2007. Ce site permettra aux copropriétaires internautes de regarder des émissions d'information en format vidéo web. Divers sujets seront abordés, par exemple, l'ABC de l'achat d'une unité en copropriété, le gestionnaire d'immeuble et la gestion de conflits entre copropriétaires. Ces émissions seront présentées par un animateur, lequel interviewer des spécialistes invités. En outre, l'utilisateur pourra formuler des questions dont les réponses seront disponibles sur le site condolegal.com. De plus, CondoEnDirect permettra aux entreprises spécialisées de diffuser leurs documentaires, lesquels porteront sur la saine gestion en copropriété.

Pour en savoir plus :

[www.condomarketing.ca](http://www.condomarketing.ca)

Communication CondoMarketing B.J.T. inc. est une agence de commercialisation, de représentation commerciale et publicitaire qui offre, entre autres choses, des systèmes de gestion et intranets haut de gamme. De concert avec condolegal.com, l'entreprise vise l'éducation et la dispensation de produits et de services axés sur l'information. Ceux-ci sont destinés aux gestionnaires et aux copropriétaires québécois.



RGCQ

## LE RGCQ POURSUIT SA PROGRESSION

Organisme voué à la cause des copropriétaires et des gestionnaires d'immeuble québécois, le Regroupement des Gestionnaires et Copropriétaires du Québec (RGCQ) poursuit son évolution. Il contribue à promouvoir la saine gestion des immeubles en copropriété, s'assure du maintien de la valeur du capital des appartements en copropriété, et continue d'améliorer les façons de faire dans ce secteur d'activité.

Bien campé sur ses positions, il a mis en place une section à Québec, en 2006, dont la destinée est assumée par Me Michel Paradis, avocat en droit de la copropriété, ainsi que par Gilles Savoie, René Laforte et Nicole Veillette. Cette section compte déjà près d'une centaine de membres après seulement une année d'existence. « Il répondait aux attentes de nombreux copropriétaires », d'indiquer Sylvain D. Clermont, vice-président et directeur général du RGCQ. Tous les deux mois, ses dirigeants tiennent, dans la Vieille Capitale, une séance de formation portant sur divers sujets ([www.condoliation.org](http://www.condoliation.org)). Par ailleurs, la population de l'Outaouais avait également droit à l'ouverture de sa propre section au printemps 2007. La création de celle-ci a été rendue possible grâce au travail de Ronald C. Sweeney, un gestionnaire d'immeuble d'expérience de cette région. Ce dernier

est assisté par un conseil d'administration dynamique formé d'une dizaine de membres.

### Une adhésion rapide

Le RGCQ compte maintenant plus de 500 membres, lesquels sont des copropriétaires, des gestionnaires d'immeuble et des fournisseurs de services liés au domaine de la copropriété. « Notre objectif est de faire monter ce chiffre à 1000 d'ici la fin de l'année 2010 », précise encore M. Clermont, qui constate un fort taux d'inscription depuis 2007. L'une des grandes réalisations du RGCQ : la création, pour ses membres, d'un contrat de gestion standard à tous les gestionnaires d'immeuble. « J'encourage les syndicats de copropriétaires à l'exiger dorénavant », de dire M. Clermont. En clair, ce document permettra d'harmoniser les méthodes de travail, et ce, grâce à une offre de prestation de services clairement établie dès le départ. Les conseils d'administration sauront donc à quoi s'en tenir. Par ailleurs, le RGCQ a négocié

une entente de partenariat exclusive avec la banque Toronto-Dominion. Celle-ci avait comme objet d'offrir un compte d'opérations courantes avec intérêts aux syndicats de copropriétaires.

### Colloques printaniers et Salon de la copropriété

Chaque printemps, le RGCQ tient son colloque annuel pendant la troisième semaine du mois d'avril. L'édition 2007 traitait des façons d'éviter et de gérer les crises en copropriété. « Plus de 150 personnes ont fait acte de présence et ont salué cette conférence. Elle leur a permis de pouvoir mieux gérer leur propre syndicat », d'ajouter M. Clermont. Ce genre d'événement donne également accès à des consultations, sans frais, auprès d'avocats et de notaires, ce que les visiteurs apprécient. Par ailleurs, le RGCQ contribue à la réalisation du Salon de la copropriété, événement au cours duquel il propose aux visiteurs de nombreuses conférences, lesquelles visent à mieux les

informer des multiples facettes de la vie en copropriété. Ce Salon a lieu chaque automne au Palais des congrès de Montréal, et il accueille plus de 5000 personnes.

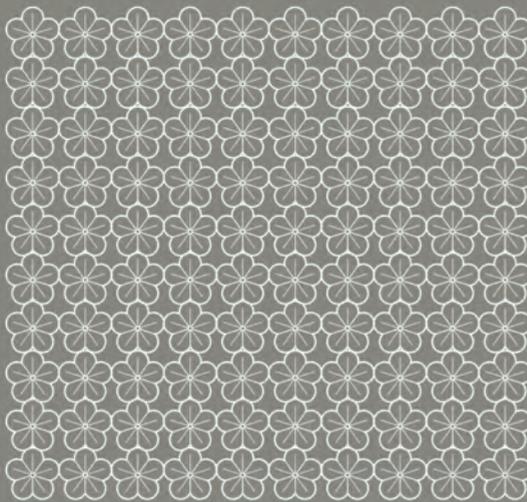
Sans conteste, le RGCQ contribue à jeter les bases de solides fondations dans ce domaine de l'immobilier, pour le plus grand bénéfice de ses usagers.

www

Les membres du RGCQ reçoivent le magazine *Condoliation*, qui paraît tous les trimestres, et ont accès au site Internet du RGCQ ([www.condoliation.org](http://www.condoliation.org)) et à un service de réponse téléphonique personnalisé. M. Raymond Ouimet, président du RGCQ et membre bénévole, en assume la responsabilité.



HODGINS & ASSOCIÉS  
ARCHITECTES PAYSAGISTES



5 1 4 . 9 8 9 . 2 3 9 1      w w w . h e t a . c a

# L'EMBAUCHE DE PERSONNEL EN COPROPRIÉTÉ



Entité morale imputable en regard de la loi, un syndicat de copropriété peut parfois prendre des allures de PME. À plus forte raison s'il emploie du personnel, lequel pourrait être affecté à diverses tâches liées aux parties communes d'un immeuble.

Or, les personnes embauchées par les syndicats de copropriété ont des droits. En fait, leurs prérogatives sont les mêmes que celles régissant le marché du travail. Mieux vaut le savoir afin d'en comprendre les implications.

## Agir en bonne et due forme

Avant de procéder à l'embauche de personnel, les administrateurs d'un syndicat de copropriété devraient, à l'aide d'un avocat, prévoir la rédaction d'un contrat de travail. Au moment de retenir les services de tout individu, qu'il s'agisse notamment d'un concierge ou d'un préposé à la sécurité, ce document servira de balise protégeant à la fois l'employeur et l'employé. Ce dernier saura exactement à quoi s'en tenir, notamment quant aux tâches à accomplir et au salaire qui lui sera versé. Il en sera de même pour le syndicat, à fortiori si ses relations avec un employé devaient tourner au vinaigre.

## Obligations

Selon le *Code civil du Québec*, un syndicat employeur doit honorer de nombreuses obligations à l'endroit de ses salariés. « Non seulement doit-il permettre l'exécution des tâches convenues et payer la rémunération prévue, mais il est aussi tenu de prendre les mesures appropriées afin de préserver la santé, la sécurité et la dignité de ses travailleurs », précise Me Richard LeCouffe, avocat en droit de l'emploi du cabinet De Grandpré Joli-Coeur. En outre, il doit respecter l'octroi d'un salaire minimum, actuellement établi à huit dollars l'heure, permettre aux employés une période de repos hebdomadaire d'au moins trente-deux heures consécutives, les rémunérer même lors des jours fériés et limiter à quarante le nombre d'heures payées à taux simple. La Loi sur les normes du travail prévoit aussi des recours contre tout abus, par exemple le congédiement d'un employé cumulant deux années de services « sans

cause juste et suffisante » ou la terminaison d'un emploi non assortie d'un avis préalable adéquat. En outre, depuis le 1<sup>er</sup> juin 2004, une personne victime de harcèlement psychologique peut également porter plainte auprès de la Commission des normes du travail.

### Gare à l'embauche au noir

Un syndicat employeur est également redevable sur le plan fiscal : il doit procéder à des déductions à la source à même les salaires versés et remettre ces sommes à l'Agence du revenu du Canada et à Revenu Québec. En outre, il a l'obligation de cotiser à l'assurance-emploi, au régime des rentes du Québec (RRQ) et à la Commission de la Santé et de la Sécurité du travail (CSST). Il est d'ailleurs assujéti à la Loi sur les accidents de travail et les maladies professionnelles. Gare aux syndicats de copropriété qui embauchent au noir; ils s'exposent à d'éventuelles amendes. Bien souvent, les inspecteurs découvrent ce genre de pratique illicite lorsqu'il y a dénonciation. « Certaines copropriétés embauchent au noir, soit par méconnaissance des lois, soit dans le but d'épargner de l'argent, mais cela n'est jamais recommandé », rappelle Me LeCouffe. Le syndicat pris en défaut devra alors payer les diverses cotisations en souffrance, auxquelles s'ajouteront des intérêts et des amendes qui peuvent être salées.

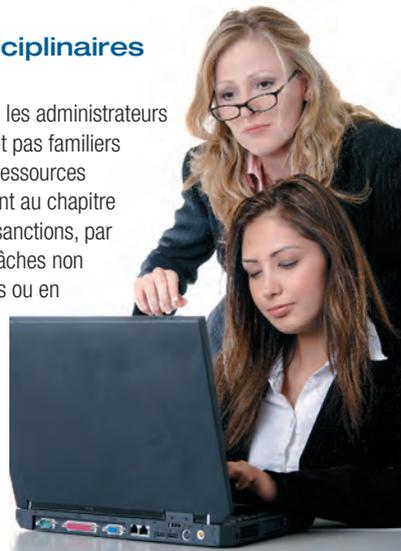
### L'unité du concierge fournie

Prévoir un appartement pour le concierge dans un immeuble vient d'une bonne intention, mais comporte son lot d'embrouilles potentielles. Advenant un congédiement, le concierge en place ne pourrait être évincé de son

appartement sur-le-champ. La loi lui permet d'y demeurer un minimum d'un mois après son licenciement. Toutefois, si un contrat signé avant l'embauche prévoit un autre délai, celui-ci s'applique. N'empêche, fournir un logement à un concierge peut faire des remous au sein d'une copropriété. « Pour cette raison, mieux vaut prévenir de possibles problèmes en préparant un contrat de travail bien écrit », de conclure Me LeCouffe.

### Mesures disciplinaires au besoin

La plupart du temps, les administrateurs d'un syndicat ne sont pas familiers avec la gestion des ressources humaines, notamment au chapitre de la gradation des sanctions, par exemple en cas de tâches non effectuées, mal faites ou en raison de mauvais comportements de la part d'un employé sur les lieux de travail.



# T·R·A·M·S

## PROPRIÉTÉS

### Condominiums et Penthouses



**La force de notre réputation:  
qualité supérieure, service et valeur**

**5 1 4 • 3 4 1 • 8 6 0 0**

Venez nous rencontrer au  
Salon de la Copropriété, kiosque #418

Pour plus d'informations, visitez-nous au  
[www.tramsgmt.com](http://www.tramsgmt.com)

PROMOTEUR COURTIERS AUTORISÉS



[www.tramsgmt.com](http://www.tramsgmt.com)  
**T·R·A·M·S**

# PRUDENCE AU MOMENT DE LOUER SON APPARTEMENT

La location en copropriété est monnaie courante au Québec. Toutefois, cette opération nécessite certaines précautions.

### La loi c'est la loi

Un appartement en copropriété, tout comme un logement, peut être mis en location par son propriétaire. Si un syndicat de copropriété ne pourrait l'en empêcher, ce droit peut toutefois faire l'objet d'un encadrement. Quant aux locataires, ils disposent des mêmes privilèges que s'ils vivaient en logement locatif. En cas de litige, la Régie du logement constitue, généralement, le tribunal compétent. N'empêche, les locataires ne peuvent agir à leur guise. Tout comme les copropriétaires, ils doivent se soumettre aux règles imposées par le règlement de l'immeuble, lequel est partie prenante de la déclaration de copropriété. Ainsi, en cas d'infraction, ledit règlement lui sera opposable : si la déclaration stipule, par exemple, l'interdiction de laisser traîner des poussettes et des bottes sur le palier, ou d'avoir un animal, un locataire sera tenu d'obtempérer. « Malheureusement, au moment de s'installer dans une unité, le locataire n'est pas toujours informé de ses obligations. » fait remarquer Me Sébastien Fiset, avocat au cabinet De Grandpré Joli-Coeur.

### Agir en connaissance de cause

Le locateur copropriétaire a le devoir d'informer le syndicat de la location de son appartement. Cela vaut également pour les propriétaires investisseurs. Ces derniers achètent bien souvent des unités à des fins locatives. Une fois qu'un locataire a em-



ménagé dans une unité, un syndicat pourrait en découdre avec ce dernier si, par exemple, certaines prérogatives auxquelles il a droit n'étaient pas respectées. Cet avertissement s'applique, entre autres choses, au chapitre de l'entretien de l'immeuble : lors de travaux à faire dans les parties communes à usage restreint, notamment les balcons, ce dernier doit recevoir un préavis d'au moins vingt-quatre heures. Et s'il devait être relogé temporairement, un syndicat serait tenu de lui verser une indemnité couvrant les frais en découlant. En outre, la sélection discriminatoire des aspirants locataires est illégale. « Il s'agit d'un acte d'ingérence par le syndicat dans le patrimoine du copropriétaire locateur, ce qui est formellement interdit par la loi », précise Me Fiset.

### Rehausser les standards d'admissibilité

Un syndicat de copropriété peut resserrer les critères d'accessibilité de tout locataire. L'un des moyens d'y parvenir consiste à modifier ou à ajouter des clauses au règlement de l'immeuble. Celles-ci doivent cependant faire

l'objet d'un vote lors d'assemblées générales. Une fois entériné, un amendement au règlement de l'immeuble pourrait se traduire, par exemple, par l'imposition d'un dépôt en argent aux locataires. Les sommes recueillies permettraient de réparer les parties communes qu'un locataire aurait endommagées. Cette situation peut survenir au moment d'un emménagement ou d'un déménagement.

### Face à l'inconnu

En cas de pépins sérieux avec un locataire, les procédures menant à une éviction peuvent être longues. Lors d'une plainte logée à son endroit à la Régie du logement, il peut s'écouler une longue période avant qu'un jugement ne soit rendu. Pour activer les choses, un syndicat peut s'adresser à la Cour supérieure, ceci afin de requérir une injonction provisoire ou permanente contre le copropriétaire locateur. Toutefois, une telle mesure requiert de retenir les services d'un avocat. Cette alternative est envisageable, voire recommandée, en cas de non-respect du règlement de l'immeuble.

En bout de ligne, l'une des meilleures façons d'éviter les complications occasionnées par des occupants délinquants, ou à tout le moins d'en limiter la portée, demeure la vigilance. Ce réflexe contribuera au maintien d'un certain équilibre au sein d'une collectivité en copropriété.

### Le sort réservé aux locataires contrevenants

Les conséquences du non-respect de la déclaration de copropriété sont claires : l'article 1079 du *Code civil du Québec* prévoit que « le syndicat peut, après en avoir fait part au locateur et au locataire, demander la résiliation du bail d'une partie privative lorsque l'inexécution d'une obligation, par le locataire, cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble ». Il pourrait s'agir, notamment, de l'exploitation d'un commerce dans une unité, ou de bruits ayant cours jusque tard dans la nuit. Le tribunal a également le pouvoir, le cas échéant, de condamner un copropriétaire à payer des dommages et intérêts. À la limite, un juge pourrait ordonner l'expulsion du propriétaire des lieux, et la vente de son appartement.

**+ DE 16 PROJETS DE CONDOS EN COURS**

**Samcon**  
REDÉVELOPPEMENT URBAIN

**DIVERSITÉ = ACCESSIBILITÉ**

Montréal-Nord, St-Michel, Ahuntsic, Rosemont, Côte St-Luc, Hochelaga, Ville-Marie, Ville Émard, Verdun

**Faites cohabiter projets, rêves et réalité sous un même toit ... À PARTIR DE 116 900\$ TX INC.**

: PLANCHERS BOIS FRANC ET CÉRAMIQUE : BALCONS À L'ARRIÈRE : INSONORISATION SUPÉRIEURE : STATIONNEMENTS DISPONIBLES

**VISITEZ-NOUS : samcon.ca**

# CondoLegal.com Tout sur la copropriété!



Le carrefour Web de l'information concernant la gestion de la copropriété, les exigences de la loi et l'impact légal des décisions prises par les gestionnaires et les membres du CA des syndicats.

## Trouver réponse à vos questions devient facile avec CondoLegal.com

Consultez des rubriques d'actualité : assurance, achat-vente-location, assemblée, entretien de l'immeuble, gestion et administration, lois et règlements, résolution des conflits.

## LA source d'information incontournable

Avec plus de 6 600 membres inscrits, 7 000 visites mensuelles en moyenne, pour plus de 25 000 pages consultées chaque mois, CondoLegal.com s'impose comme l'outil par excellence et la façon la plus efficace d'accéder à toute l'information pertinente en matière de copropriété.



## SAVIEZ-VOUS QUE L'HUISSIER DE JUSTICE...

- peut être « LE TÉMOIN » bien documenté dont vous avez besoin pour défendre vos intérêts dans bien des situations à incidences légales ?
- peut faire le CONSTAT de toute situation litigieuse qui fait référence à une interprétation légale ?
- est un allié précieux pour faire respecter vos droits et privilèges ?

**Nous mettons plus de 30 ans d'expérience au service de la COPROPRIÉTÉ!**

**PAQUETTE & ASSOCIÉS s.e.n.c.**  
Huissiers de justice  
Notre vraie signification

**30 ANS**  
D'EXPERIENCE PLUS DE

<b>Montréal</b> 511 Place d'Armes, bureau 800 Montréal (Québec) H2Y 2W7 514.284.1007	<b>Laval</b> 4, boul. de la Concorde O. Laval (Québec) H7N 6G6 450.967.8997	<b>Longueuil</b> 1470, ch. Chambly bureau 250 Longueuil (Québec) J4J 3X3 450.928.9020
---	---	--

## TROIS OUVRAGES DE RÉFÉRENCE

# Tout ce qu'il faut connaître pour bien vivre en copropriété



### CODE DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE

Yves Joli-Cœur • Yves Papineau

Cet ouvrage a été conçu et préparé par deux avocats chevronnés en droit de la copropriété divisée afin de favoriser une connaissance de la jurisprudence et de la doctrine parmi les intervenants en la matière, qu'ils soient copropriétaires, gestionnaires ou praticiens du droit.

En plus du chapitre du *Code civil du Québec* traitant spécifiquement de la copropriété divisée, plusieurs autres articles pertinents du *Code civil* et lois connexes touchant à ce domaine du droit y sont répertoriés et accompagnés, le cas échéant, des commentaires du ministre de la Justice, d'articles liés, de résumés jurisprudentiels et de références doctrinales.

347.282.07 ISBN 978-2-89127-823-2

**79,95 \$**

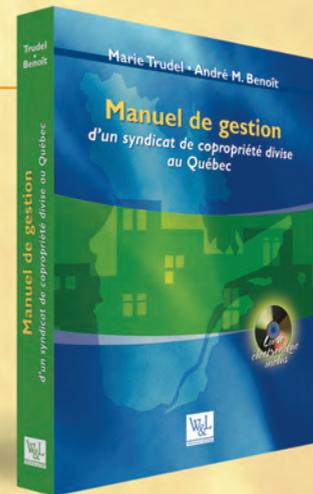
### MANUEL DE GESTION D'UN SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ DIVISÉE AU QUÉBEC

Marie Trudel • André M. Benoît

Ce *Manuel* constitue un outil pratique de gestion à la portée des copropriétaires et des syndicats de copropriété qui ont à cœur la bonne gestion de la copropriété. Simple et facile d'utilisation, le *Manuel* s'accompagne, en outre, d'un livre électronique qui constitue une nouveauté et dont le lecteur sera à même d'en apprécier les qualités, tant au plan de la consultation que de la référence en un clic de souris.

347.281.05 ISBN 2-89127-724-4

**39,95 \$**



### LE CONDO TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR

André M. Benoît • Yves Joli-Cœur • Yves Papineau

- La différence entre les parties privatives et les parties communes.
- Sur quoi se base-t-on pour répartir les charges communes (frais de condo) ?
- Puis-je changer mon revêtement de sol ?
- Les animaux sont-ils permis ?
- Les règles de convocations des assemblées et des avis.
- Modification des règlements et majorités requises.

347.286 ISBN 2-89127-781-3

**14,95 \$**

Wilson & Lafleur Ltée 40, rue Notre-Dame Est Montréal (Québec) H2Y 1B9  
Tél. : 514 875-6326 1 800 363-2327 • [www.wilsonlafleur.com](http://www.wilsonlafleur.com)



# CONDO réseau



Mieux gérer les documents...  
Être toujours bien informé !

L'intranet CondoRéseau est l'outil Internet par excellence pour accéder rapidement aux documents de gestion du syndicat de copropriété. Il devient plus facile de communiquer entre copropriétaires, gestionnaires, et même avec le grand public. Les gestionnaires et copropriétaires d'un même immeuble accèdent en privé à leur intranet, lequel est administré par un système de gestion de membres et de contenu convivial et facile d'utilisation.

Tous les détails vous sont proposés sur [www.CondoMarketing.ca](http://www.CondoMarketing.ca)

## CONDO services.net

Un répertoire d'entreprises et de professionnels sélectionnés pour la qualité de leurs services et produits. Il devient aisé de consulter les informations concernant l'entreprise choisie, ses produits et services, adresse courriel, etc. Accessible à la page d'accueil des sites du réseau d'intranets des syndicats de copropriété, CondoLegal.com, Salondelacopropriete.ca, CondoLiaison.org



## CONDO endirect.com

Un site spécialement dédié à la présentation d'émissions d'information en format vidéo web. Accessible à la page d'accueil des sites du réseau d'intranets des syndicats de copropriété, CondoLegal.com, Salondelacopropriete.ca, CondoLiaison.org



## condo legal.com

Le carrefour web de l'information concernant la gestion de la copropriété, les exigences de la loi et l'impact légal des décisions prises par les gestionnaires et les membres du CA des syndicats. Consultez des entrevues, des fiches pratiques, des recommandations de publications utiles et pertinentes ainsi que les réponses aux questions les plus populaires.



## COMMUNICATION CondoMARKETING

Agence de commercialisation  
Représentation commerciale et publicitaire  
Systèmes de gestion et intranets haut de gamme

Téléphone : 514 845-1360 poste 260  
info@condomarketing.ca