

Troisième numéro

# Bien vivre la copropriété

GRATUIT

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
DES COPROPRIÉTAIRES  
**LES 10 RÈGLES  
À SUIVRE**

LE **NOUVEAU**  
SALON DE L'IMMOBILIER  
ET DE LA COPROPRIÉTÉ

**DOMOTIQUE**  
ET NOUVELLES  
TECHNOLOGIES  
EN COPROPRIÉTÉ

**COMMENT GÉRER  
UN SINISTRE**

**condo-video.com**

UN NOUVEL OUTIL EN LIGNE  
POUR LE CONSOMMATEUR



OUVERTURE  
NOVEMBRE 2008  
OPENING  
NOVEMBER 2008

71, DE LA COMMUNE OUEST, T. 514 288 2009  
[WWW.SCANDINAVE.COM](http://WWW.SCANDINAVE.COM)



**BAINS SCANDINAVES-  
FORFAITS MASSAGE  
SCANDINAVIAN BATHS-  
MASSAGE PACKAGES**



**SANITAS  
PER  
AQUAM**



**SCANDINAVE**  
Les Bains  
VIEUX-MONTRÉAL



## SOMMAIRE



- 4** Mot de l'éditeur  
**À L'AUBE D'UNE RÉVOLUTION**
- 5** Quoi de neuf  
Condo-vidéo un nouveau regard sur la copropriété  
Un indissociable en copropriété  
Un calculateur haute vitesse
- 6** Travaux de réparations et de remplacement  
**REDRESSEMENT SPECTACULAIRE AU 1515 PENFIELD**
- 8** Gestion immobilière  
**CARNET D'ENTRETIEN ET DE GESTION**
- 9** Insonorisation en copropriété  
**DES PLANCHERS QUI RENDENT LA VIE DURE**
- 12** Le Faubourg Boisbriand  
**UN PROJET QUI REMPLIT SES PROMESSES**
- 16** Tendances  
**LA CUISINE REVUE ET CORRIGÉE**
- 20** Profil : Le Groupe Maurice  
**UN BÂTISSEUR AU SERVICE DES RETRAITÉS**

**20**



# Bien vivre la copropriété

Troisième numéro

- 22** Profil : LM Sauvé-CMC,  
spécialiste en maçonnerie  
Restauration d'enveloppes de bâtiments  
**CONJUGUER EXPÉRIENCE ET SAVOIR-FAIRE**
- 23** Domotique et nouvelles technologies  
en copropriété  
**AUTOMATISER LES FONCTIONS RÉSIDENTIELLES**
- 24** Profil : Le Groupe Fenestra  
L'approche Zerodraft du Groupe Fenestra  
**FAIRE LA GUERRE AUX COURANTS D'AIR!**
- 26** Gestion  
**COMMENT GÉRER UN SINISTRE**
- 28** Assemblée générale des copropriétaires  
**LES 10 RÈGLES À SUIVRE**
- 33** Le Regroupement des gestionnaires  
et copropriétaires du Québec  
**LE RGCQ BONIFIE SES PRATIQUES**
- 34** Gestion et administration  
Administrer en copropriété  
**CE QU'IL FAUT FAIRE ET NE PAS FAIRE**



### 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.

### MISE EN GARDE

Le présent ouvrage, édité par Condoégal.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 Condoégal.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 Condoégal.com inc. Imprimé au Canada.

[www.condo-video.com](http://www.condo-video.com)





## À L'AUBE D'UNE RÉVOLUTION

### LE TEMPS PASSE ET LA COPROPRIÉTÉ POURSUIT SON AVANCÉE.

Aux quatre coins de la province, les projets de constructions liés à cette formule d'habitation se multiplient, confirmant ainsi la naissance d'une véritable révolution dans le domaine de l'immobilier québécois. Dans ce contexte, il importe, plus que jamais, de faire preuve de vigilance avant d'acheter.

De nouveaux outils destinés aux futurs acquéreurs permettent, aujourd'hui, d'envisager l'achat d'une unité de façon avisée. La mise en ligne de [condo-video.com](http://condo-video.com), par exemple, un portail diffusant des émissions d'informations traitant de la copropriété, devrait contribuer à accroître le sens critique de la population en matière d'acquisition. Des sujets comme le fonds de prévoyance, la gestion de crises entre copropriétaires et l'assurance en copropriété, ont un objectif commun : fournir des renseignements clés et stimuler le désir de s'informer davantage. D'ailleurs, les réponses à de nombreuses questions complémentaires se trouvent sur le site [Webcondolegal.com](http://Webcondolegal.com).

De son côté, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ), un organisme voué à la promotion de la bonne gouvernance en copropriété, offre maintenant une formation continue à ses membres gestionnaires d'immeubles. Il s'est en outre doté, à l'instar du Mouvement Desjardins - dont la structure repose sur un concept de coopérative - d'une structure favorisant le développement ordonné de ses chapitres de Montréal, de Québec et de l'Outaouais. Chacun d'eux se voit dorénavant chapeauté par le RGCQ provincial, au sein duquel siège un conseil d'administration. Ses représentants sont élus parmi les trois chapitres. Rappelons que le RGCQ anime, chaque année, des conférences-débats grand public dans le cadre de ses colloques printaniers. D'autres conférences du même genre ont lieu l'automne au Salon de la copropriété, un événement auquel cet organisme est associé.

Ce même salon, qui devient le Salon de l'immobilier et de la copropriété, amorce également un important virage. Axé sur l'information dispensée aux copropriétaires et aux investisseurs immobiliers d'ici et de l'Europe, il offre un soutien logistique global dans ses champs d'expertise. Des milliers de personnes - dont les Québécois - injectent chaque année des sommes colossales dans l'acquisition de biens immobiliers. Ces investissements dans la



### À propos de l'éditeur

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

brique et la pierre relèvent de la plus haute importance. Les spécialistes du milieu sont d'ailleurs unanimes sur cette question : l'achat d'une propriété doit signifier plus que le simple fait de se loger. Il représente aussi l'opportunité d'investir dans un bien qui s'appréciera à long terme, à la condition, bien sûr, de veiller à ce qu'il en soit ainsi. Des experts de tout acabit (promoteurs, fiscalistes et juristes, pour ne nommer que ceux-là) seront désormais présents au Salon, question d'offrir leur soutien pendant toutes les étapes d'une transaction immobilière.

Mon partenaire dans ce projet, Jean-Loup Taieb, est un homme aguerri et expérimenté en la matière. Il a fondé, en 1994, le Salon de la Copropriété et de la Gestion de Biens de Paris. Cet événement annuel qui dure trois jours attire aujourd'hui quelque 30 000 visiteurs. Ces derniers peuvent consulter une pléiade de spécialistes disséminés dans plus de 200 stands d'exposition. L'apport de Jean-Loup Taieb au Québec permettra, sans conteste, de consolider les assises du Salon de l'immobilier et de la copropriété.

Au rythme où vont les choses, spécialement dans le secteur de la copropriété, il est crucial de ne pas pécher par laxisme et de faire preuve d'innovation, raison pour laquelle nous améliorons sans cesse nos façons de faire. Cela permettra d'assurer la pérennité de ce mode d'habitation, et d'ainsi mieux veiller à la sauvegarde de notre patrimoine immobilier.

## CONDO-VIDÉO UN NOUVEAU REGARD SUR LA COPROPRIÉTÉ



Site Web dédié à la présentation de vidéos portant sur l'habitation en copropriété, Condo-Vidéo est maintenant accessible, sans frais, depuis le site Condolegal. Les internautes peuvent y visionner des documents de qualité, lesquels dressent un tableau général des sujets abordés. Parmi ceux-ci, il est notamment question de la constitution d'un fonds de prévoyance, de la gestion de crises entre copropriétaires et du déroulement des assemblées générales.

Condo-Vidéo agit à titre de complément à Condolegal. « En fait, il s'agit d'un instrument révolutionnaire dont la mission est d'informer, mais également de susciter l'intérêt d'un plus grand nombre de personnes à ce mode d'habitation. D'ailleurs, sa création découle, en grande partie, d'un désir exprimé par plusieurs membres de bénéficier d'un tel outil », indique Yves Joli-Coeur, fondateur de ces deux sites.

De nouvelles vidéos seront ajoutées sur une base régulière, et les membres pourront proposer des sujets qui suscitent plus particulièrement leur

intérêt. Ces suggestions ne feront qu'améliorer le contenu du site, en plus d'accroître le degré des connaissances des copropriétaires au chapitre de la copropriété. « Condo-Vidéo appartient à nos membres, en quelque sorte, puisqu'il s'adresse à eux d'abord et avant tout », d'ajouter Yves Joli-Coeur.

### PRIVILÉGIER LE VÉCU

« Les documents présentés mettent l'accent sur des situations souvent rencontrées en copropriété », explique pour sa part François G. Cellier, animateur et réalisateur des capsules de Condo-Vidéo. L'une d'elles traite de la gestion du bruit en copropriété, plus spécialement celui généré par l'installation de planchers non conformes. Bien souvent, les copropriétaires ignorent tout des normes acoustiques au sein d'un immeuble. La plupart du temps, ils commandent des travaux de remplacement de revêtement de sols durs sans avoir obtenu, préalablement, l'autorisation du conseil d'administration. Quant aux victimes de ces bruits, elles n'obtiennent pas toujours d'échos à leurs doléances. En fait, certaines personnes ne souhaitent pas entendre parler des problèmes des autres.

« Nos vidéos sont de courte durée, mais permettent à un membre, s'il le désire, d'aller plus loin dans sa quête de renseignements additionnels », ajoute François G. Cellier. Véritable référence dans le domaine de la copropriété, Condo-Vidéo joue un rôle important dans le mieux-être des copropriétaires, tout autant que ceux qui aspirent à le devenir.

Condo-Vidéo est non seulement accessible via [condolegal.com](http://condolegal.com), mais également à l'adresse suivante : [www.condo-video.com](http://www.condo-video.com)

## UN INDISSOCIABLE EN COPROPRIÉTÉ

Le boom des immeubles en copropriété a occulté un élément majeur au Québec : l'importance de se constituer un fonds de prévoyance adéquat, en vue de faire face au remplacement des parties communes arrivées à échéance. Un nouvel ouvrage rédigé par Yves Joli-Coeur, avocat en droit de la copropriété, médiateur de formation et auteur de nombreux écrits sur la copropriété, aborde la question jusque dans les plus fins détails. En fait, ce livre couvre plusieurs aspects, dont la législation en matière de fonds de prévoyance, les difficultés qu'éprouve le milieu juridique québécois à faire appliquer ladite législation, l'obligation légale qu'ont les copropriétés, dans certains pays, de se constituer une telle cagnotte, l'ABC de la création de ce fonds et la manière appropriée de le gérer. Rappelons que cet ouvrage est publié aux éditions Wilson et Lafleur. Il sera lancé en marge du Salon de l'immobilier et de la copropriété, qui aura lieu les 7, 8 et 9 novembre.



## Un calculateur haute vitesse

Un nouveau logiciel pourrait faciliter le calcul des voix lors d'assemblées générales de copropriétaires. Créé par l'informaticien Pierre Marchand en collaboration avec Condolegal.com, cet outil permet l'inscription des copropriétaires au registre de présence et de comptabiliser les droits de vote selon la valeur relative de chaque fraction. À leur arrivée à une assemblée, les copropriétaires ou mandataires se voient remettre un coupon, lequel permet d'inscrire leur vote. Ce même coupon est ensuite lu par un lecteur optique branché à un ordinateur, permettant d'effectuer les décomptes à la vitesse de l'éclair et d'éliminer les risques d'erreurs. À l'inverse, procéder manuellement lors d'une décision requérant une double majorité, par exemple, s'avère être une opération à la fois complexe et hasardeuse. Ce fastidieux exercice finit par exaspérer certains copropriétaires qui, au bout d'un moment, déclarent forfait et quittent l'assemblée. Exit le quorum !

Pour plus d'informations : [www.condolegal.com](http://www.condolegal.com)





PAUL FOURNIER - EN MORTAISE GROUPE ST-DENIS THOMPSON

# Redressement spectaculaire au 1515 Penfield

**Mariage réussi entre l'architecture ancienne et moderne, le 1515 Penfield est le parfait exemple du respect de l'héritage patrimonial montréalais. Parachevé en 1982 selon un concept architectural novateur, cet immeuble en copropriété s'amalgame à deux bâtiments résidentiels datant du siècle dernier. Il représente, sans conteste, le triomphe du mélange harmonieux des genres.**

Toutefois, au fil des ans, la conservation de l'immeuble a été quelque peu négligée et sa pérennité sérieusement compromise : des charges communes insuffisantes, un fonds de prévoyance inadéquat, une absence de programme pluriannuel d'entretien y ont largement contribué.

## L'ARRIVÉE DE NOUVEUX ADMINISTRATEURS

Cette copropriété illustre à merveille une opération de sauvetage réussie, mais un tel redressement ne s'est pas fait sans heurts. Quelque temps après être entrés en fonction, les nouveaux administrateurs ont fait appel à l'expertise de plusieurs corps de métiers et les résultats d'expertises menées par ces spécialistes ont révélé une pléthore de handicaps qui affligeaient l'immeuble. Plusieurs travaux de réparations majeures ne pouvaient attendre.

## Concept novateur aménagé sur les flancs du Mont-Royal, le 1515 Penfield, un immeuble haut de dix étages, est l'une des premières copropriétés haut de gamme à avoir été construite à Montréal.

La Maison Greenshield fut conservée intégralement, tandis que seule la façade de la Maison historique a survécu.

D'autres devaient être faits à moyen et à long terme. Face à un tel constat, il a fallu décréter de substantiels appels de charges. Cet argent a d'abord servi à l'élaboration de plans et devis, puis à lancer un appel d'offres. En bout de ligne, la firme St-Denis Thompson, spécialisée en restauration d'enveloppes de bâtiments, a été choisie à titre de maître d'œuvre des travaux. Une première somme de l'ordre de 3,3 millions de dollars a été cotisée en 2007-2008 en vue de rétablir la pleine valeur marchande des unités.

Bien évidemment, les cotisations spéciales ont provoqué des remous au sein de la collectivité. Les administrateurs ont dû les imposer en raison de l'état de l'édifice. Plusieurs défauts d'entretien ont été décelés. À titre d'exemple, les façades et les membranes des balcons terrasses ont dû être remplacées et les infiltrations d'eau corrigées. Les problèmes d'étanchéité provenaient également du toit, dont la membrane et le gravier nécessitaient également d'être changés.

Divers corps de métiers ont été mis à contribution pour effectuer ces travaux, notamment, des maçons, des couvreurs et des spécialistes en calfeutrage. Et afin de pouvoir procéder adéquatement à ces tâches, un impressionnant échafaudage a dû être assemblé sur la façade de l'immeuble. L'installation de cette superstructure a coûté, à elle seule, un demi-million de dollars.

### UN NOUVEAU DÉPART

« Les acquéreurs d'unités en copropriété s'imaginent généralement vivre à l'hôtel. Ils ne comprennent pas le concept de cohabitation au sein d'une collectivité, et encore moins que les parties communes appartiennent à tous les copropriétaires. Au même titre qu'une maison individuelle, ces équipements nécessitent un entretien périodique afin d'assurer leur conservation », déclare Louise B. Léonard.

La copropriété étant un mode d'habitation de plus en plus populaire, madame Léonard demande au législateur québécois de bouger. « Nous ne réclamons pas d'argent aux gouvernements, mais des lois permettant, par exemple, de mieux encadrer le contrôle de la qualité de

construction des bâtiments, de clarifier les règles entourant la constitution du fonds de prévoyance, d'instaurer un carnet d'entretien obligatoire et de faire inspecter les immeubles tous les cinq ans. Également, l'État devrait obliger les administrateurs à être compétents, question d'être en mesure d'assumer leurs devoirs et obligations. Ainsi, les copropriétaires accepteraient mieux les responsabilités qui leur incombent. »

**Les copropriétés qui nécessitent des travaux majeurs reçoivent maintenant de l'aide. Une banque à charte canadienne offre, depuis peu, la possibilité d'emprunter l'argent requis pour ce faire. En retour, elle exige, à titre de garantie, une gestion professionnelle de l'immeuble et des cotisations réalistes aux charges communes. Les sommes perçues permettent, entre autres, le remboursement mensuel de l'argent prêté.**

À son avis, le 1515 Penfield est maintenant sur la bonne voie. Les impératifs de saine gestion de l'immeuble seront dorénavant à l'agenda. Grâce à ce redressement administratif majeur et à l'ajout d'un gérant, cette collectivité de copropriétaires peut entrevoir un avenir plus serein. « Nous avons réussi à remettre l'immeuble en ordre. Il faut maintenant établir des cotisations réalistes aux charges communes et au fonds de prévoyance, afin de ne plus revivre un tel scénario », conclut-elle.

### À PROPOS DE ST-DENIS THOMPSON

La firme St-Denis Thompson se spécialise en restauration d'enveloppes de bâtiments. Elle cumule douze années d'expérience et est devenue, au fil du temps, l'un des chefs de file dans son domaine. Cette entreprise mise sur la

convivialité et un esprit de collaboration dans tout ce qu'elle fait. Reconnue pour la qualité de ses travaux, la mise en place de solutions novatrices et un goût certain pour l'esthétisme, elle ne fait aucun compromis sur le terrain.

La force de St-Denis Thompson repose sur les valeurs qu'elle cultive, notamment, un lien étroit avec la clientèle et une synergie entre ses ressources humaines et techniques. En fait, elle réussit à obtenir le rendement optimal de chacun de ses employés, et offre une multitude d'expertises. Elle maîtrise plus particulièrement les travaux de réfection de structures, de maçonnerie, de pierre, de brique ou de béton effectués sur des immeubles patrimoniaux. En outre, elle est en mesure de restaurer des ornements au moyen de mortiers spéciaux, de procéder à des opérations de démantèlement, de poser des membranes, d'installer des ancrages chimiques ou mécaniques, de refaire l'isolation et le calfeutrage d'un bâtiment, de teindre de la pierre et des sculptures, pour ne nommer que ces spécialités.

Respectueuse de l'application des normes édictées par le Code national du bâtiment, tout autant que des mesures obligatoires sur un chantier, St-Denis Thompson est en mesure d'effectuer des travaux d'envergure. Elle remet à neuf des enveloppes usées par le temps, ou encore affectées par des vices de construction, permettant, ainsi, d'assurer le bâti du patrimoine immobilier québécois.

### LISTE DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Louise B. Léonard (présidente)  
Sam Benatar  
Michel Pourcelet  
Frédéric Lowy  
Arnold Chiasson







# Carnet d'entretien et de gestion

POUR ÉVITER QUE LE NAVIRE PRENNE L'EAU

## CE QUE DOIT CONTENIR UN CARNET D'ENTRETIEN ET DE GESTION

Document indispensable en copropriété, le carnet d'entretien et de gestion fait office de registre retraçant l'historique d'un immeuble. S'il n'est pas obligatoire, en revanche, il augmente la compétitivité d'une copropriété sur le marché de la revente. En outre, les administrateurs qui s'en prévalent font la preuve d'une éthique indéniable, tout autant que d'un souci de bonne gouvernance et de saine gestion.

### LA MÉMOIRE COLLECTIVE D'UN IMMEUBLE

Cet outil de première importance permettra, lors de l'élection de nouveaux administrateurs, d'assurer la transmission de la mémoire du bâti. Bien souvent, les membres d'un conseil fraîchement élus ignorent tout de l'état de leur copropriété, par exemple, les plans d'entretien en cours, les opérations réalisées dans le passé ou encore, les parties communes nécessitant d'être remplacées.

Grâce à ce carnet, ils pourront faire le suivi et auront une vision globale des choses. Si ce document s'avérait absent d'une copropriété, il faudrait alors engager un fastidieux travail d'investigation, autrement dit, tout reprendre depuis le début afin de retracer les périodes d'entretien

- Les manuels d'entretien détaillés des équipements, des systèmes et des composantes du bâtiment
- Les garanties contractuelles desdits équipements
- L'année de réalisation des travaux majeurs effectués sur l'ensemble de l'immeuble. Il peut s'agir, par exemple, de la réfection de la toiture, du remplacement des ascenseurs, de la chaudière ou des canalisations
- L'identité des entreprises qui ont réalisé ces travaux ainsi que les plans et devis, les garanties et les dessins d'atelier des travaux
- Les références des contrats d'entretien, des équipements communs ainsi que leur date d'échéance
- Les informations complémentaires à propos de l'immeuble, notamment, celles liées à sa construction, aux études techniques réalisées et aux dérogations qui ont été accordées
- La stratégie et la planification de l'entretien (plan pluriannuel de maintien d'actif)

**Avant d'acheter une unité en copropriété existante, il est fortement recommandé de consulter le carnet d'entretien et de gestion, à la condition que le syndicat dispose de cet outil.**

Si tel n'est pas le cas, l'achat d'un appartement deviendrait alors hasardeux.

**Le Regroupement des gestionnaires et des copropriétaires du Québec (RGCCQ) recommande le carnet d'entretien et de gestion. Il y a quelques années, cet organisme réclamait, d'ailleurs, que l'État québécois le rende obligatoire. Une histoire à suivre.**

propres à un immeuble. Obtenir les réponses prend habituellement un certain temps. Pendant cette période d'attente, toute réparation ponctuelle risque d'être inutile, voire aléatoire.

Autre avantage que confère un carnet d'entretien et de gestion : l'opportunité de mettre en place la politique patrimoniale d'un immeuble, de statuer des travaux à faire à l'aide d'un programme pluriannuel et d'établir, avec précision, les sommes d'argent à cotiser au fonds de prévoyance.





# Des planchers qui rendent la vie dure

**Le vacarme en copropriété est fréquent.  
Il figure d'ailleurs en tête de liste des problèmes  
les plus criants.**

Au cœur de ce tapage intempestif se trouvent les bruits d'impact, qui empoisonnent l'existence et génèrent de véritables drames humains. Généralement causés par des revêtements de sols durs non conformes (ex. bois franc ou carrelage en céramique), ils constituent un irritant de taille qu'il est possible de prévenir.

De nos jours, l'insonorisation est une préoccupation de premier ordre en copropriété. Avant d'acheter une unité de logement, un acquéreur potentiel doit questionner les performances acoustiques d'un bâtiment. Les assemblages planchers-plafonds des parties privatives sont particulièrement visés. Mieux vaut avoir l'heure

juste à ce sujet car une fois confronté à l'enfer du bruit, s'y attaquer pourrait être pénible. Bien souvent, ce fléau sape le moral des personnes qui en sont victimes, et peut même entraîner des poursuites civiles devant les tribunaux.

Soyons clair : le Québec n'a toujours pas légiféré en matière d'insonorisation minimale contre les bruits d'impact. Cependant, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) recommande un Indice IIC (Impact Insulation Class) de 55, lequel est un objectif plancher à atteindre pour tout entrepreneur en construction. En deçà de cet Indice, un occupant aura l'impression que son voisin du dessus lui marche sur la tête, et qu'un tremblement de terre vient de sévir s'il échappe un objet au sol. « L'indice IIC 55 ne signifie pas pour autant un silence absolu, et il peut varier selon la qualité de construction d'un immeuble, les matériaux utilisés, la conformité de l'installation d'un plancher et de sa membrane », prévient Steve Davidson, consultant en acoustique et en insonorisation chez Davidson et Associés.

## Certaines copropriétés interdisent les revêtements de sols durs au sein d'unités privatives.

Leurs occupants doivent s'astreindre à vivre avec des tapis, auquel cas, l'indice IIC peut atteindre 75 ou plus. À un tel niveau, les bruits d'impacts ne sont plus un problème. Selon Steve Davidson, dans le cas d'un plancher dur, la différence entre un indice de 55 et de 60 est énorme. Certaines membranes acoustiques dont l'Indice IIC atteint 57 rendent les bruits d'impact pratiquement inaudibles.

L'indice IIC est obtenu en laboratoire, comparativement au FIIC, dont les tests sont réalisés en chantier. Les spécialistes en acoustique préfèrent, généralement, se référer à l'Indice IIC comme point de départ. Raison : cette unité de mesure est effectuée dans un environnement optimal et contrôlé. Mais selon Jonathan Langlois, responsable des ventes et du développement chez Finitec Canada - fabricant de la membrane Acousti-Tech - les situations idéales n'existent pas dans la vraie vie. « Sans vouloir remettre en cause la crédibilité des tests faits en laboratoire, ceux menés en chantier tiennent davantage compte de la réalité », dit-il.


### EN ROUTE VERS L'ACQUISITION D'UN APPARTEMENT NEUF

Les vérifications diligentes en matière d'achat d'unités neuves impliquent, notamment, la consultation des notes d'information relatives aux performances acoustiques d'un immeuble.

**AU QUÉBEC, LA NOTION DE « QUALITÉ SUPÉRIEURE » EN MATIÈRE D'INSONORISATION PEUT ÊTRE DISCUTABLE. RAPPELONS QUE LE CODE NATIONAL DU BÂTIMENT RECOMMANDE L'INDICE FIIC 55, LEQUEL EST TOUTEFOIS CONSIDÉRÉ COMME SYMBOLIQUE PAR CERTAINS EXPERTS. PAR AILLEURS, LES GARANTIES OFFERTES PAR L'INDUSTRIE S'APPLIQUENT MÊME SI CET INDICE N'EST PAS ATTEINT. CONSÉQUENCES : LE CONFORT ACOUSTIQUE DES CONSOMMATEURS EST LOIN D'ÊTRE TOUJOURS ASSURÉ.**

### Les membranes acoustiques de planchers sont constituées de divers matériaux, par exemple, du tissu, des pneus recyclés, de la fibre synthétique et en bois.

Ces membranes, qui mesurent généralement entre 3,5 mm et 7 mm d'épaisseur, sont installées sous un plancher dur, lequel est exempt de points d'ancrages pouvant faire contact avec la structure de l'immeuble. Rappelons que les bruits d'impact se traduisent par des vibrations, lesquelles se répercutent dans les planchers, les murs et l'ossature d'un bâtiment.



**UN SYNDICAT DOIT RÉAGIR AUX PLAINTES DE BRUITS EXCESSIFS. COMME IL A LE DEVOIR DE VEILLER AU RESPECT DU RÈGLEMENT D'IMMEUBLE, IL DEVRA IMPOSER AUX COPROPRIÉTAIRES FAUTIFS LA CORRECTION DE TOUT PLANCHER NON CONFORME. EN CAS D'INACTION DE SA PART EN PAREILLE SITUATION, LES PROPRIÉTAIRES LÉSÉS POURRAIENT INTENTER DES POURSUITES JUDICIAIRES CONTRE LUI.**

Tout constructeur digne de cette appellation devrait disposer de tels documents. S'il est toutefois impossible d'en obtenir copie, il y a lieu de se poser des questions. En outre, au moment de visiter des appartements, la présence d'un conjoint ou d'un ami peut s'avérer utile. Ils pourront aller marcher dans l'unité située au niveau supérieur à celle investie, question de vérifier l'état de l'insonorisation.

### L'ACHAT D'UNE UNITÉ EXISTANTE

Le choix d'un appartement existant requiert d'investiguer les registres d'une copropriété. Cela permettra d'y observer une foule de choses, par exemple, si des copropriétaires ont fait l'objet de litiges, dans le passé, en raison d'installations de planchers non conformes. Un bon nombre de déclarations de copropriété

permettent la pose de planchers durs, mais leur installation est soumise à des normes acoustiques strictes. N'empêche, ceux qui se sont prévalus de ce droit ont-ils avisés le conseil d'administration avant de procéder? Et pendant les travaux de remplacement, un professionnel compétent a-t-il supervisé les opérations? S'il est impossible d'obtenir réponse à ces questions, il est préférable pour un acheteur de se tourner vers d'autres cieux.

En somme, l'insonorisation parfaite en copropriété relève de l'utopie. Au moment de joindre les rangs d'un syndicat de copropriétaires, tout acquéreur doit s'ajuster à un nouvel environnement, question d'atteindre le juste équilibre entre ses droits individuels et ceux d'une collectivité. Il importe de comprendre tout ce que cela suppose, afin de préserver sa qualité de vie et un degré élevé d'harmonie avec ses semblables.



# DES PLANCHERS À NEUF VIES

**Fabricant  
de membranes  
acoustiques,  
Finitec Canada  
a également élaboré  
sa propre gamme  
de vernis uréthane  
à base d'eau.**

Ils sont sans odeur, sèchent rapidement et permettent, pendant l'application, de pouvoir demeurer à la maison. En bout de ligne, ces produits donnent des résultats aussi éclatants que le vernis à l'huile. En fait, leurs performances sont supérieures aux produits conventionnels : ils résistent beaucoup mieux à l'usure du temps, ne jaunissent pas, s'appliquent facilement, sont faciles d'entretien et écologiques. Jonathan Langlois, responsable du développement des affaires chez Finitec Canada, assure « qu'en plus d'être sains pour l'environnement, ces produits offrent un rendement optimal ». Rappelons qu'une fois devenus matures, les vernis Fini-Tech sont aussi durs que les planchers prévernissés.

## **SOLUTIONS SANS SABLAGE**

De nos jours, les options sont nombreuses en matière de restauration de planchers, qu'il s'agisse de bois franc, de parqueterie, de planchers d'ingénierie et prévernissés. Parfois, un sablage léger suffit avant d'appliquer le vernis Fini-Tech. Dans d'autres cas, il est possible de remettre à neuf des planchers en bois ou laminés qui, au fil des ans, deviennent usés et ternes. Pour pallier cette situation, l'emploi des revitalisants Fini-Tech 1 et 2 leur redonnent

une seconde vie. Ces revitalisants peuvent être appliqués à même les surfaces anciennement vernies à l'huile ou à l'eau. Il en résulte un travail simplifié, plus propre et comportant un minimum d'inconvénients. Recherchez la gamme de vernis uréthane et de revitalisants à base d'eau Fini-Tech. Ces produits de qualité

supérieure rencontrent les standards élevés de l'industrie. Vos planchers reprendront vie, ce qui contribuera à rehausser la valeur de votre unité de logement en copropriété.

**www.finitec-inc.com**

**Tél : 1 888 838-4449**

**Des SOLUTIONS COMPLÈTES  
pour vos PLANCHERS !**

**Redonne un lustre éclatant  
aux planchers ternes et usés  
laminés et de bois.  
SANS SABLAGE !**

**Vernis Uréthane  
Fini-tech**

- Restaurent facilement les planchers prévernissés et les vernis à l'huile !
- Sèchent rapidement et ne jaunissent pas !
- Résistants et sans odeur !
- Sains pour vous, sains pour l'environnement !

**FINITEC  
CANADA  
15 ans  
d'innovation**  
www.finitec-inc.com  
1 888-838-4449

# UN PROJET QUI REMPLIT SES PROMESSES

**Réalisation immobilière d'envergure au Québec,  
une ville dans la ville, le Faubourg Boisbriand exprime  
une nouvelle vision en matière d'habitation.**



Ce projet domiciliaire a été pensé selon des principes de développement durable, pour le plus grand bénéfice d'une clientèle qui y converge en grand nombre. Il se situe à l'intersection des autoroutes 15 et 640.

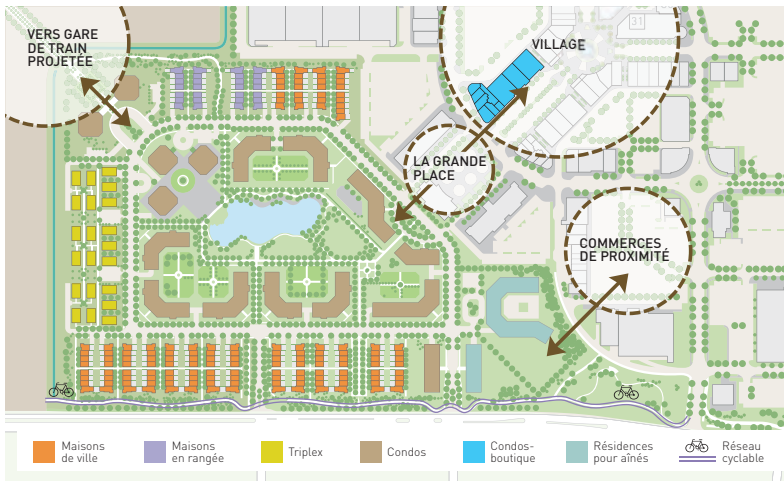
Tendance lourde dont la faisabilité ne fait plus de doute, la construction verte prend de plus en plus de place dans le paysage québécois. Le Faubourg Boisbriand s'inscrit dans cette foulée, et représente l'un des modèles par excellence des aménagements domiciliaires d'avenir. Pleins feux sur un concept en voie de devenir la norme.

Le projet n'en est actuellement qu'à la phase I de son développement, mais déjà, il suscite un engouement certain. À preuve, en date de la fin août 2008, près de 30% des maisons de ville ont été vendues. Quant aux cinquante-quatre (54) triplex prévus, leur construction avance très vite. De plus, les deux phases du projet de triplex Pimbina ont déjà trouvé preneurs. Ces derniers les ont achetés pour diverses raisons : la revente, la location ou une transformation en habitations intergénérationnelles. En outre, la table est mise pour la construction d'une série de maisons en rangée, tandis que les unités sur plan, qui prendront forme vers la fin de l'été 2008, sont vendues dans une proportion d'environ 35%. Quant aux unités de condominiums prévues dans la phase 1, plus de 35% d'entre elles ont été écoulées. Leur construction débutera à l'automne 2008.

Les bâtiments s'inspirent de styles à la fois modernes et classiques. Ils sont fonctionnels, esthétiques et construits au moyen de matériaux de qualité. Toutes les résidences du Faubourg Boisbriand doivent rencontrer les normes Novoclimat qui mettent l'emphase sur l'efficacité énergétique et une très bonne isolation. En outre, les constructeurs n'ont pas lésiné côté qualité de l'insonorisation. Autre aspect non négligeable : leur orientation permet une pénétration de la luminosité extérieure d'est en ouest, un avantage exploité de façon optimale au moyen d'une généreuse fenestration.

L'aménagement des rues et des trottoirs est maintenant complet, pendant que la construction des unités d'habitations progresse à un bon rythme. « Le Faubourg Boisbriand ressemble chaque jour davantage à un développement domiciliaire, surtout depuis l'arrivée des premiers résidents », d'ajouter Marie Vallée, directrice du marketing chez Faubourg Boisbriand.





Mme Sylvie Saint-Jean,  
Mairesse de Boisbriand



## 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 un parc à bureaux

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

**Début de la construction :** 2005 pour le secteur commercial,  
2007 pour le secteur résidentiel,  
2008 pour le secteur parc d'affaires

**Terminaison :** autour de 2013

**Volet résidentiel :** plus de 1700 unités de logement/Coût médian d'une unité à l'achat : 300 000 dollars.

**Type de copropriété :** horizontale et verticales par phases

**Population :** jusqu'à 5000 habitants

### Le Faubourg Boisbriand est aménagé sur l'ancien site de l'usine GM de Boisbriand.

Il s'agit d'un concept intégré qui comporte trois volets : commercial, résidentiel et parc d'affaires.

L'ensemble du terrain a fait l'objet d'un programme de décontamination aux standards commercial et résidentiel selon le secteur.

Les quelque 55 acres du volet résidentiel visent une certification LEED® ND.

### L'ÉLÉMENT CENTRAL DU CONCEPT

Projet-pilote et fer de lance du Faubourg Boisbriand, la certification LEED® ND (Leadership in Energy and Environmental Design, Neighborhood Development) implique la conformité à de rigoureux standards écologiques et environnementaux. À cet effet, les responsables du projet ont présenté leur documentation pour la certification et s'attendent à recevoir la confirmation de leur certification (stage 2), de la part du Conseil du bâtiment durable américain (USGBC) d'ici le mois de décembre 2008. Ce niveau de certification est basé sur le programme de planification des crédits que le promoteur prévoit réaliser avec ses constructeurs lors des étapes de construction. D'ici la fin de 2013, le promoteur devra présenter la documentation finale des réalisations sur le terrain au USGBC. Dans l'intervalle, les initiateurs du site ainsi que leurs partenaires travaillent, en mode continu, à

## UN PROJET VIVANT UN AVENIR PROMETTEUR

La mairesse de Boisbriand, Sylvie St-Jean, salue l'arrivée des premiers résidents sur le site du Faubourg Boisbriand. En effet, depuis la fin de juin 2008, les premières maisons de ville construites par Les Habitations du Quartier ont accueilli de nouveaux boisbriannais. En juillet, c'est dans les triplex construits par Constructions Nomade que se sont installés de nouveaux résidents du Faubourg et de Boisbriand.

« La ville de Boisbriand est heureuse de voir se concrétiser aussi rapidement la réalisation du projet résidentiel de Faubourg Boisbriand, dont la construction a débuté à la fin de l'automne 2007. Je suis assurée que les nouveaux résidents apprécieront la qualité des services de notre ville et la qualité de vie au Faubourg Boisbriand. »

La ville de Boisbriand s'affaire à améliorer les voies de circulation, notamment le boulevard de la Grande-Allée. Elle collabore étroitement avec le ministère des Transports du Québec pour la construction d'un viaduc reliant les boulevards du Faubourg et Desjardins, ainsi que l'échangeur des autoroutes 640 et 15 autour du Faubourg Boisbriand. Les intervenants municipaux travaillent de concert avec les partenaires dans l'espoir de voir s'implanter sur le site une gare de train de banlieue. En somme, les moyens nécessaires sont mis en œuvre afin de faciliter une circulation fluide, que ce soit autour ou au sein même du site.

« L'avenir de la ville de Boisbriand et celui du Faubourg Boisbriand s'annoncent réellement prometteurs et nous en sommes très satisfaits » d'ajouter Madame St-Jean.



## Le Faubourg Boisbriand

documenter en détail les activités liées à l'obtention de la certification.

Les normes LEED® ND ratissent très large au sein de cet ambitieux projet. Trois grandes zones d'action se distinguent : le recyclage des matériaux de construction, l'utilisation de l'eau et la réduction de la dépendance à l'automobile.

À titre d'exemple, chaque entrepreneur doit observer des normes strictes sur un chantier, par exemple, expédier 75% des rebuts de construction à la récupération ou au recyclage. Sur chaque chantier, de nombreux conteneurs permettent le tri des matières par catégorie de matériaux, entre autres, le béton, le bois et le gypse. De telles habitudes ont d'heureuses incidences sur la propreté des lieux, ainsi que sur

Le promoteur du Faubourg Boisbriand compte sur son équipe interne de professionnels ayant jusqu'à 40 ans d'expérience en développement, et il s'est entouré d'une équipe multidisciplinaire formée d'urbanistes, d'architectes, d'architectes paysagistes et d'ingénieurs.

la qualité de vie des résidents qui y vivent déjà. « Cela a exigé une période d'apprentissage de la part de tous et demande des efforts continus », confirme Marie Vallée.

La réduction de l'utilisation de l'eau se concrétise à la fois à l'intérieur des habitations et dans l'aménagement paysager. À titre d'exemple, l'intérieur des unités comporte des équipements

standards obligatoires, notamment, des sanitaires à double chasse de deux et de six litres d'eau. La prochaine étape consiste à mettre en place l'aménagement paysager autour du lac, situé dans un parc central avec une végétation exclusivement composée de plantes indigènes qui sont mieux adaptées à nos étés chauds et nos hivers rigoureux. D'une superficie de 4800 mètres carrés, le lac jouera un rôle de bassin de rétention des eaux pluviales.

La vie quotidienne sur ce site est axée sur la fonctionnalité, favorisant l'accès aux transports en commun et une réduction de la circulation automobile. Véritable communauté intégrée, le Faubourg Boisbriand permettra d'accéder, à pied ou en vélo, à des commerces situés à proximité des habitations : restaurants, théâtre, banques, magasin d'alimentation et pharmacie, pour ne nommer que ceux-là, sans compter plusieurs grands magasins localisés en périphérie du site. En somme, ce projet offrira un environnement intégré et l'avantage de vivre au sein d'une micro-société.

### UN CONCEPT PLANIFIÉ DANS LES MOINDRES DÉTAILS

Le Faubourg Boisbriand est un heureux mariage de considérations écologiques, de confort et de bien-être des résidents. 15% de sa superficie sera composée d'espaces verts, dont un parc linéaire de 1,7 hectare d'une largeur de quelque 30 mètres, qui agira à titre d'écran végétal et sera contigu au boulevard de la Grande-Allée. Les résidents pourront y circuler en vélo ou en patins à roues alignées, ou s'adonner à la course à pied ou à de simples randonnées pédestres.

Situé dans les Basses Laurentides, une région en forte croissance démographique, ce développement domiciliaire est voué à un bel avenir. Sa réalisation représentera un modèle de réussite et lui conférera un statut de référence. En initiant un tel projet, les dirigeants du Faubourg Boisbriand posent les premiers jalons d'une révolution verte et, ce faisant, jettent les bases d'une nouvelle façon de vivre la vie en collectivité.



# Enfin la belle vie !

Projet en construction

Livraison été 2009

Visitez notre nouveau condo modèle

Situés au cœur du Faubourg Boisbriand, tout autour du lac, les condos LES LOGGIAS SUR LE PARC vous offrent la vie dont vous avez tant rêvé :

- une communauté intégrée dans un mode de vie adapté à votre rythme ;
- un cadre villageois harmonisé aux commodités urbaines ;
- une construction résidentielle supérieure, luxueuse et personnalisée ;
- un cadre harmonieux et sain qui respecte l'environnement.



Phase I  
vendue à 37 %

LES LOGGIAS  
SUR LE PARC

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

Pavillon des ventes

2500, boul. de la Grande-Allée  
Boisbriand | 450 420-7727  
Lundi à jeudi de 12h à 20h  
Vendredi, samedi, dimanche 12h à 17h



En partenariat avec :







## Les Habitations du Quartier au FAUBOURG BOISBRIAND



PARTENAIRE  
DANS LE PROJET  
RÉSIDENTIEL  
DU FAUBOURG  
BOISBRIAND

Tél. : 450 419-1001  
[www.faubourgboisbriand.com](http://www.faubourgboisbriand.com)



FAUBOURG  
BOISBRIAND

## NC4 CONDOS-BOUTIQUE

- 63 unités de 700 à 1775 pi<sup>2</sup>
- Terrasses privées
- Garage intérieur
- Piscine et spa sur le toit
- En plein cœur du Faubourg
- À partir de 189 000 \$ (tx incluses)



NC4 condos-boutique :  
un mode de vie à l'Européenne!



[NC4condosboutique.com](http://NC4condosboutique.com)

Pavillon des ventes - 450.433.4334

2500, boulevard de la Grande-Allée à Boisbriand

Ouvert : lundi au jeudi de 12 h à 20 h

vendredi au dimanche de 12 h à 17 h



FAUBOURG  
BOISBRIAND

# La cuisine revue & corrigée

Habillée de nouveaux atours et entièrement repensée, cette pièce maîtresse est, plus que jamais, synonyme de convivialité. De nos jours, les équipements de cuisines sont plus sophistiqués, et peuvent être personnalisés selon les goûts de leurs utilisateurs.

Qu'il s'agisse d'armoires, de comptoirs, de robinetteries, de l'éclairage et de finis, pour ne nommer que ces éléments, les possibilités sont pratiquement infinies.

## DES ESPACES FONCTIONNELS

Dorénavant compartimentée en zones dédiées aux provisions, au rangement, au lavage, à la préparation des aliments et à la cuisson, la cuisine d'aujourd'hui permet une économie de mouvements appréciable. Côté style, le look champêtre, moderne et épuré, tout autant que la tendance vers le genre Shaker, la rend d'autant plus attrayante.

## UN ÉCLAIRAGE CALCULÉ

L'éclairage au néon est en déclin car il projette une luminosité froide. Cependant, les spécialistes travaillent à améliorer ce produit. De son côté, l'halogène crée une ambiance plus chaude. Dans ce créneau, les éclairages sont de

**Avant d'entreprendre des travaux dans son unité privative, un copropriétaire doit vérifier sa déclaration de copropriété. Dans certains cas, une autorisation préalable du conseil d'administration est requise.**

L'aide d'un professionnel s'avère judicieuse pour repenser l'aménagement d'une cuisine.

Les cuisinistes et designers seront utiles afin de repenser cette pièce coup de coeur.







types appliqués ou encastrés, tandis que les lampes arborent des formes rondes ou tubulaires. Outre l'halogène, l'utilisation des ampoules fluocompactes et DEL (Diodes électroluminescentes) représente une autre option avantageuse et écoénergétique. Quant à l'îlot, il devrait être surplombé d'un luminaire et d'encastrés en périphérie et sur les plafonds. Cela fournit une luminosité supplémentaire au besoin et permet de moduler l'ambiance.

### LES MURS

Matériau noble et séculaire, la céramique est très utilisée dans une cuisine. Mais de l'avis de

certain, ses joints sont difficiles à nettoyer en cas d'éclats de nourriture. Une plaque d'acier inoxydable placée derrière la cuisinière minimisera ce problème. Détail important : l'usage partiel de la céramique fournit l'occasion de peindre des segments de murs, favorisant ainsi l'ajout de couleurs. Cependant, la plupart des designers n'hésitent pas à l'utiliser de façon uniforme.

### UNE RÈGLE ESSENTIELLE

Avant de rénover une cuisine, l'évaluation de l'espace disponible et des besoins de ses occupants est primordiale. À cet effet, bon

nombre de cuisines empiètent dans la salle à manger de nos jours, question de créer un effet d'ouverture. Cet endroit n'est plus seulement un lieu de préparation des repas; les occupants y passent de longues heures au cours d'une journée. Par conséquent, prendre le temps de réfléchir à l'aménagement souhaité évitera, certes, de regretter un résultat final incompatible aux objectifs recherchés.

Le choix des revêtements de l'îlot et du sol est également capital : certains, tels le bois, nécessitent plus d'entretien alors que d'autres, le quartz notamment, sont faciles d'entretien.



L'ÉVÉNEMENT DE L'AUTOMNE

08

# Le Salon de l'Immobilier et de la Copropriété

Palais des Congrès de Montréal | 7-8-9 novembre 2008

Investisseurs immobiliers, 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 l'immobilier et de la copropriété, véritable Mecque réunissant des intervenants de divers domaines liés à ce secteur d'activité, fournit la logistique nécessaire permettant de conclure des transactions judicieuses et éclairées.

L'investissement dans la brique et la pierre nécessite d'en connaître les multiples enjeux, question de faire fructifier ce placement majeur. Des considérations financières, juridiques, notariales, fiscales et d'assurances doivent être prises en compte.

## Un Salon qui répond aux besoins des consommateurs

L'ACHAT - L'AMÉNAGEMENT - LE CADRE JURIDIQUE - LES RÈGLES FISCALES  
ET NOTARIALES - LES ASSURANCES - VOS RECOURS LÉGAUX

POUR DE PLUS AMPLES INFORMATIONS

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

UN ÉVÉNEMENT ORGANISÉ EN COLLABORATION AVEC





Une mine de renseignements pour les investisseurs et les copropriétaires. Un incontournable pour tous ceux qui veulent faire le plein d'information.



## CONSULTATIONS LÉGALES SANS FRAIS SUR PLACE

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

## UN SALON RICHE EN ÉVÉNEMENTS

- De nombreuses conférences animées par des experts
- Plus de 150 exposants
- Une pléiade de professionnels triés sur le volet
- Une superficie de plancher accrue de 80 % par rapport aux années précédentes



### HORAIRE DU SALON

Vendredi	7 novembre	10 h à 19 h
Samedi	8 novembre	10 h à 19 h
Dimanche	9 novembre	10 h à 17 h

### Tarifcation (taxes incluses)

Adultes : 12 \$  
Étudiants et 60 ans et plus : 8 \$  
Gratuit pour les 12 ans et moins  
Visa 3 jours : 20 \$

## Un carrefour stratégique

Décision relevant de la plus haute importance, l'investissement dans un bien immobilier requiert une analyse rigoureuse et d'être bien préparé. Ce Salon permettra aux acheteurs, tout autant qu'aux investisseurs d'ici et d'ailleurs, de consulter une pléiade de spécialistes. Avocats, notaires, fiscalistes, promoteurs et autres professionnels de l'immobilier vous donnent donc rendez-vous.

## Une nouvelle donne

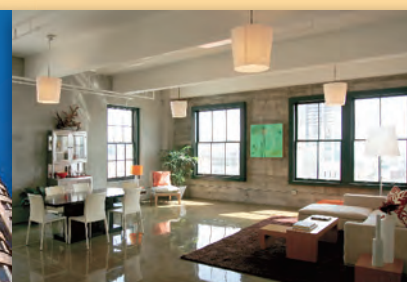
Les phénomènes de concentrations urbaines et de densification des populations, les questions d'ordre environnemental et d'efficacité énergétique, la proximité des moyens de transport, des écoles et des commerces de première nécessité, figurent en tête de liste des nouvelles réalités propres au monde de l'immobilier. Ces éléments représentent, sans conteste, de nouveaux défis qu'il faudra prendre en compte à l'avenir. Les promoteurs préoccupés par cette nouvelle réalité en ressortiront gagnants. L'avenir appartient dorénavant aux décideurs en mesure de faire preuve d'innovation et de créativité.

## L'environnement

Cette année encore, le Salon mettra l'accent sur la construction résidentielle écologique, ainsi que les habitudes de vie qui s'y rattachent. Il existe actuellement, au Québec, des projets domiciliaires dont la construction repose sur le développement durable. Leur objectif est de rencontrer les normes de certification LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*). À cet élément s'ajoute la référence TOD (*Transit Oriented Development*), une certification qui reconnaît des développements résidentiels situés près des transports en commun.

## Un investissement

De nombreux propriétaires potentiels s'ignorent. Ils sont en mesure d'accéder à la propriété sans même le savoir. Ce Salon les informe des possibilités d'achat potentiels selon leur revenu. Un tel événement représente donc, pour eux, l'occasion unique de faire le plein d'information, et ce faisant, d'être mieux équipé pour accéder à la propriété.





# Un bâtisseur au service des retraités

**Entièrement conçus pour les gens du troisième âge, les complexes d'habitation du Groupe Maurice reflètent une tendance lourde : le vieillissement inexorable de la population québécoise.**

En fait, d'ici une quinzaine d'années, quelque 21 % des résidents du Québec auront 65 ans et plus. Par conséquent, les constructions immobilières adaptées à leurs besoins risquent d'être fort sollicitées.

La retraite fait ressurgir des préoccupations légitimes face à l'avenir, particulièrement en ce qui a trait aux changements d'habitudes qu'implique le fait de vieillir. La réalité des gens âgés comporte de nouveaux paramètres, lesquels



*Le hall d'entrée de l'Elogia, situé dans l'Est de Montréal, donne un aperçu de l'allure conviviale de ce complexe signé Le Groupe Maurice.*

*Vue de nuit du complexe Ambiance construit à l'Île-des-Sœurs.*



requièrent la création d'un environnement spécifique. Qu'il s'agisse d'acquérir une unité de logement en copropriété, ou encore de louer un appartement, la clientèle vivant au sein des immeubles du Groupe Maurice jouit de plusieurs commodités, dont l'accès à des soins de santé de proximité et une gamme d'activités récréatives.

### **UNE HUMANISATION DES SERVICES**

Petits domaines aménagés jusque dans les plus fins détails, les immeubles de ce constructeur permettent une qualité de vie résidentielle appréciable. Le président du Groupe, Luc Maurice, est préoccupé depuis des lustres par le sort réservé aux gens âgés. L'amélioration de leurs conditions de vie est une préoccupation constante pour lui. Fort d'une riche expérience académique sur certaines questions propres aux aînés, il a en outre rédigé une maîtrise portant sur le design de résidences pour retraités. « Nous construisons de véritables villages privilégiant une humanisation des services », de dire Luc Maurice. Chacun des complexes mise sur une cohabitation harmonieuse entre les occupants, laquelle repose sur des principes d'équité. « Les copropriétaires et les locataires sont traités avec respect et sur un pied d'égalité », précise-t-il encore.

Le Groupe Maurice se distingue à plus d'un titre, entre autres grâce à la bannière Signature, réservée à une clientèle en perte d'autonomie requérant une attention particulière. À titre d'exemple, le complexe Les Promenades du parc, situé à Longueuil, comporte un bâtiment dédié à cette vocation. Il est pourvu de services d'hôtellerie, ainsi que de 116 studios en mesure d'accueillir des cou-

### **Le Groupe Maurice planche actuellement sur la construction de trois autres projets. L'un sera situé à Granby, le second à Vaudreuil et le troisième à Brossard.**

Ils seront dotés de jardins d'hiver, et deux d'entre eux offriront davantage d'unités de logements en copropriété qu'à l'habitude. Rappelons que cette firme côtoie quelque 3800 copropriétaires et locataires.

ples et des personnes seules (en perte d'autonomie ou non autonomes). Chaque étage regroupe les résidents affligés de troubles physiques ou cognitifs. Afin d'assurer leur prise en charge adéquate, un médecin effectue plusieurs visites hebdomadaires. Par ailleurs, des infirmières, des infirmières auxiliaires et des préposés veillent sur les malades jour et nuit, en plus d'assumer le suivi des médicaments. S'ajoutent à ces prestations celles d'ergothérapeutes et de physiothérapeutes à la carte.

### **UN JOUAILLON DOMICILIAIRE**

« Milieu de vie dynamique », les constructions du Groupe Maurice s'intègrent à un aménagement paysager élaboré, lequel comprend, entre autres choses, des arbustes et des arbres matures, des aires de jeux collectifs, un mobilier urbain, de l'éclairage d'ambiance

ainsi que des lieux de repos et d'observation. Ces immeubles comprennent également plusieurs espaces communs intérieurs, dont un vaste salon muni d'un foyer, une bibliothèque et des postes Internet, sans oublier une salle à manger où l'on y sert d'excellents repas. Les usagers disposent aussi de tables de billard, d'un bistro, d'un cinéma maison et d'une salle de divertissement animée par un récréologue. De plus, un salon privé a été aménagé pour les réunions familiales.

Domaines favorisant la détente et la tranquillité d'esprit, les habitations du Groupe Maurice proposent une nouvelle version de la vie en collectivité, et ce faisant, contribuent au mieux-être d'un groupe d'individus appelé à croître en nombre. Ces complexes domiciliaires fournissent l'occasion d'entreprendre une vie nouvelle, et de refaire connaissance avec le vrai sens des valeurs.



En 1954, Lucien Maurice Sauvé a posé les jalons d'une aventure entrepreneuriale couronnée de succès. Sur cette photo, il est accompagné de sa femme, Thérèse.

## DE MULTIPLES COMPÉTENCES

L'une des forces de LM Sauvé-CMC consiste à réunir, sous un même toit, l'expertise de professionnels tels des architectes et des ingénieurs. « Parfois, restaurer un vieux bâtiment implique une fine analyse. À une certaine époque, plusieurs enveloppes en maçonnerie jouaient un rôle de mur porteur », indique Ian Lapostolle. Ce fut le cas de l'église Saint-James, dont la rosace a été restaurée par cette entreprise. Parmi d'autres immeubles de prestige dont elle a assumé les travaux de réfection, LM Sauvé-CMC compte également à son actif le siège social de Bell Canada, et une participation à la campagne de restauration pancanadienne des magasins La Baie. Mais l'entreprise concentre aussi ses activités dans le domaine de la copropriété. Elle a remis en état des enveloppes d'immeubles de renom, dont le 1200 Amherst.

## UN CONCEPT NOVATEUR

Sensible aux inconvénients esthétiques occasionnés par un échafaudage, LM Sauvé-CMC a imaginé des toiles reproduisant les façades en cours de réfection. Ces toiles, qui sont à l'épreuve du feu, peuvent également faire office de panneaux publicitaires ou de vitrines d'exposition d'œuvres d'art. « Les fonds générés par ces activités aident à financer un travail de restauration », explique Ian Lapostolle. Bien évidemment, une copropriété doit être attrayante pour favoriser un tel moteur publicitaire, par exemple, être située sur un beau site et près d'établissements commerciaux.

Convaincue que la maçonnerie est un métier d'avenir requérant de grandes compétences, LM Sauvé-CMC ne lésine pas sur la qualité du personnel qu'elle embauche. En outre, elle participe à des chantiers-écoles en vue d'assurer la relève, sans compter une implication assidue à l'Institut national de la pierre. Cette entreprise mise résolument sur le travail bien fait mais, plus encore, elle contribue à préserver un héritage architectural transmis de génération en génération.

# Restauration d'enveloppes de bâtiments

## CONJUGUER EXPÉRIENCE ET SAVOIR-FAIRE

*Symboles par excellence du patrimoine architectural, la brique et la pierre se classent dans la catégorie des matériaux nobles. Ils représentent un bien précieux dont l'entretien et la conservation sont impératifs.*

La plupart des enveloppes de bâtiments sont constituées de brique et de pierre. Elles nécessitent une attention périodique, question d'en préserver l'état d'origine pendant plusieurs décennies. L'un des principaux joueurs dans le domaine de la maçonnerie au Québec, LM Sauvé-CMC, préconise cette habitude et déploie, sur le terrain, des stratégies de conservation efficaces et éprouvées.

Spécialiste en restauration d'enveloppes depuis plus d'un demi-siècle, cette entreprise effectue les calculs de coûts d'entretien à long terme. Ce faisant, elle donne l'heure juste aux propriétaires quant aux sommes d'argent à investir, et expose les risques financiers encourus en cas de négligence. « Une enveloppe mal entretenue impliquera, éventuellement, l'injection de sommes faramineuses afin de la réparer,

voire de la remplacer. En comparaison, les frais associés aux mises à niveau sont dérisoires », précise Ian Lapostolle, vice-président chez LM Sauvé-CMC.

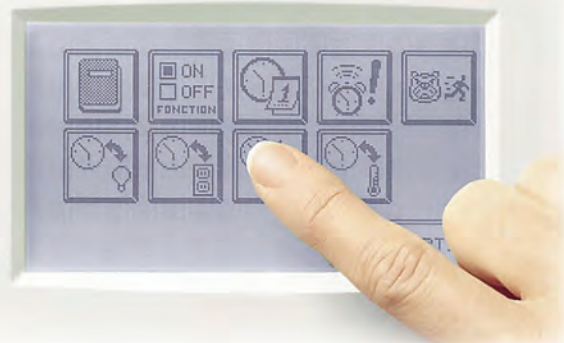
Un immeuble neuf subit de légers mouvements pendant ses premières années de vie. Raison : l'assèchement des structures en bois, un phénomène qui favorise l'apparition de fissures nécessitant d'être réparées. Les édifices plus anciens bougent également à cause de vibrations répétées au sol. Celles-ci peuvent résulter de travaux d'excavations ayant eu lieu à proximité, ou encore du passage répété de véhicules lourds. Par ailleurs, certaines enveloppes sont affectées par des infiltrations d'eau dues à des vices de construction. En pareille situation, les fissures sont visibles dans le calfeutrage scellant les portes et les fenêtres ou au niveau des solins.





# Automatiser les fonctions résidentielles

**Concept très actuel et d'une grande utilité, l'automatisation des fonctions résidentielles élimine de fastidieuses tâches d'ajustements et de réglages, accroît les performances énergétiques et le sentiment de sécurité au sein d'une résidence. Coup d'œil sur un phénomène en émergence devenu essentiel dans la vie quotidienne.**



**L'installation d'un système d'automatisation résidentielle de base coûte environ 3500 dollars, taxes incluses.**

Les personnes du troisième âge (Babyboomers) et les jeunes ménages sont de plus en plus nombreux à s'en prévaloir.

Le prix du gaz naturel, du mazout et de l'électricité augmente. Par conséquent, il importe plus que jamais d'éviter le gaspillage de ces ressources. L'intégration d'un système de gestion du chauffage et de l'éclairage permet d'en programmer l'intensité. Il est possible, le jour comme la nuit, de hausser ou de réduire le débit de consommation d'énergie selon des besoins spécifiques. « Au bout d'un moment, les propriétaires oublient la présence d'un tel système, lequel change leurs façons de faire », précise Jean-François Boileau, vice-président à la production chez Domotique Sécant.

À l'heure où les habitudes de vie changent, les consommateurs prennent davantage conscience de l'importance de corriger le tir. « Des sociétés comme Hydro-Québec encouragent les propriétaires à se doter d'interrupteurs et de thermostats programmables, à éteindre les fonctions électriques d'une piscine le soir venu, bref, à mettre hors tension tout ce qui sollicite de l'énergie inutilement », indique pour sa part Jean-Pierre Desjardins, président chez Techno-Select, un distributeur de produits liés à l'automatisation résidentielle.

## À TITRE D'EXEMPLE

Sans même le savoir, la plupart des automobilistes bénéficient de fonctions automatisées dans leur voiture. Au moyen d'une touche unique ils peuvent, par exemple, procéder à l'ouverture et à la fermeture des fenêtres, ainsi que verrouiller et déverrouiller les portes. Ces fonctions ne sont plus offertes en option, elles se standardisent à grande échelle. Une résidence devrait aussi être équipée d'instruments de contrôle de ce genre.

## UN FONCTIONNEMENT SIMPLE

L'automatisation résidentielle consiste à relier à une boîte centrale les fonctions désirées, par exemple, des interrupteurs d'éclairage intérieur et extérieur, des thermostats ou encore un système d'alarme. Lors de ventes sur plan, il est préférable de procéder au pré-filage des murs avant la pose

du gypse. Un propriétaire pourra ainsi ajouter, s'il le désire, des fonctions supplémentaires à moyen et à long terme. Faire le filage d'une maison existante est également possible, cependant, les paramètres d'installation ne seront pas les mêmes.

Un tel système peut être programmé sur place, mais également à distance au moyen d'un téléphone cellulaire et d'Internet. Une fois connecté à son domicile, l'utilisateur peut apporter les modifications voulues, notamment, interrompre le courant d'une fiche dans laquelle un fer à repasser serait resté branché, réduire ou augmenter le chauffage en cas d'absence prolongée, et ajuster les paramètres d'une alarme.

En somme, les propriétaires doivent aujourd'hui faire preuve d'innovation en raison d'une hausse des coûts d'énergie, mais aussi face à la multiplication des fonctions propres à une résidence. L'automatisation résidentielle est en mesure de répondre adéquatement aux exigences modernes. D'ailleurs, cette technologie se taille une place de plus en plus grande dans le marché domiciliaire. Elle répond à une demande croissante de gestion des dépenses, et est sans conteste en voie de devenir la norme.

**Lors d'une vente sur plan, un éventuel acheteur a tout intérêt à intégrer un tel système chez lui. Sa propriété prendra une plus-value au moment de la revente, et il trouvera preneur plus facilement.**



# L'approche Zero-draft du Groupe Fenestra

FAIRE LA GUERRE  
AUX COURANTS D'AIR!

Entorse sévère au confort des occupants d'un immeuble, l'infiltration d'air peut provenir des portes et des fenêtres, mais également d'une enveloppe dont le pare-air est déficient.



Cette membrane installée dans les murs ne fournit pas toujours le rendement escompté, entraînant un gaspillage d'énergie.

Il n'y a pas si longtemps encore, les constructeurs mettaient davantage l'accent sur l'isolation. La consommation excessive d'énergie ne figurait pas en tête de liste des préoccupations, en raison de coûts relativement bas, mais également en l'absence de preuves scientifiques quant aux effets néfastes de l'infiltration de l'air. Résultat : plusieurs revêtements extérieurs comportent de multiples ouvertures de nos jours. Celles-ci se trouvent autour des fiches électriques, des joints entre les murs et les planchers, ainsi qu'entre les plafonds et le toit. Selon Jocelyn Bédard, vice-

président à la recherche et au développement chez Groupe Fenestra, « cette problématique n'est pas rare en copropriété ».

## UN PHÉNOMÈNE BIEN CONNU

La pénétration horizontale de l'air dans un bâtiment est bien documentée. Elle survient lorsqu'il subsiste un différentiel climatique entre l'intérieur et l'extérieur. Sa dynamique est la suivante : une fois l'air intérieur devenu chaud, celui-ci monte vers le haut d'un bâtiment et s'échappe à l'extérieur (exfiltration) via l'enveloppe. Cela crée simultanément une dépression dans le bas d'un immeuble, d'où l'air extérieur

pénètre. Ce phénomène appelé « effet cheminée », - provoqué par une enveloppe dont l'étanchéité présente des carences - est contre-productif sur le plan énergétique, et peut causer des dommages à moyen et à long terme.

Pour pallier à cette situation, il faut refermer les ouvertures coûte que coûte. L'emploi d'un scellant au latex permettra de boucher les entrées d'air en provenance du plancher. D'autres types de composantes peuvent aussi être utilisées selon la dimension des orifices. « Derrière les plinthes électriques, par exemple, il est préférable d'appliquer un produit à base d'uréthane, en raison de fissures relativement grandes. Au niveau des entrées électriques, on privilégiera



l'emploi de mousses. Quant aux pourtours des fenêtres, ils seront enduits de calfeutrage », précise Jocelyn Bédard.

### LA COMPARTIMENTATION

Cette opération vise à rendre étanche chacune des pièces d'un bâtiment, conférant ainsi des qualités hermétiques accrues à une enveloppe, l'élimination des mouvements d'air entre les étages et le contrôle de ceux provenant de l'intérieur et de l'extérieur. La compartimentation représente, sans conteste, une solution ingénieuse aux problèmes d'échanges d'air excessifs. Un tel procédé permet aussi de stopper les pertes d'énergie occasionnées par l'effet cheminée, de jouir d'une température plus stable, de freiner l'émanation d'odeurs et la propagation de fumée lors d'incendie.

## Le Groupe Fenestra se spécialise en restauration de fenêtres.

La plupart du temps, il n'est pas nécessaire de les remplacer, mais plutôt de les remettre à niveau.

*Jocelyn Bédard, vice-président à la recherche et au développement chez Groupe Fenestra*



Après avoir colmaté toutes les brèches, l'installation d'un ventilateur récupérateur de chaleur (VRC) est fortement recommandée. « L'utilisation de cet appareil est peu coûteuse, à

la condition d'être mis en place dans un édifice parfaitement étanche à l'air », d'ajouter Jocelyn Bédard.

À une époque où les performances énergétiques sont impératives, il importe de s'attaquer aux problèmes d'infiltration d'air au sein d'un immeuble. Cela permettra de réduire substantiellement les frais liés à la consommation d'énergie, et de contribuer à assainir l'environnement. Ce geste risque d'être payant à long terme, et insufflera une bouffée d'air frais à notre planète qui en a bien besoin.

**UNE ÉTUDE DE LA SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (SCHL) RÉVÉLAIT RÉCEMMENT QUE 40 % DES PERTES D'ÉNERGIE D'UN BÂTIMENT SONT DUES AUX INFILTRATIONS ET EXFILTRATIONS D'AIR. UN AUTRE 20 % EST ATTRIBUABLE À UNE MAUVAISE ISOLATION.**

# PROBLÈMES DE FENÊTRES ? Ne les remplacez pas!

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

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

# Comment gérer un sinistre

**Triste scénario que nul ne souhaite vivre, un sinistre requiert des interventions méthodiques et ordonnées.**

Les administrateurs d'une copropriété qui cafouillent en pareilles circonstances s'exposent à des ennuis, et pourraient en découdre avec leurs copropriétaires.

Après un incendie, un conseil d'administration doit agir vite. Première chose à faire : sécuriser les lieux et contacter l'assureur, lequel peut référer à des compagnies de nettoyage reconnues. Si les pompiers ordonnent l'évacuation totale ou partielle d'un immeuble, il faudra en aviser les occupants. « Les frais liés aux déménagements temporaires sont prévus dans les contrats d'assurances personnelles. N'empêche, les copropriétaires sont nombreux à vouloir réclamer de telles compensations financières au conseil d'administration. Ce dernier doit refuser d'obtempérer, de dire Louis Cyr, spécialiste en assurance habitation. Autrement, il pourrait être accusé d'avoir fait un mauvais usage des charges communes ».

## LES TRAVAUX DE RÉPARATION

L'étape suivante consiste à mandater un entrepreneur en construction, qui s'occupera de remettre à niveau l'immeuble. Il est recommandé, dans un premier temps, de lancer un appel d'offres à des entreprises référées par l'assureur. Néanmoins, un conseil d'administration peut déléguer l'entrepreneur de son choix. Dans ce cas, la compagnie d'assurance devrait pouvoir apprécier la nature du contrat proposé. « Pour les travaux d'envergure, il faut requérir les services d'un ingénieur ou d'un architecte, qui aura la tâche d'évaluer les travaux projetés et d'en valider leur conformité. En cas d'erreur de sa part, un syndicat de copropriétaires pourra le tenir responsable pour faute professionnelle. Par contre, si un conseil d'administration décide d'assumer la surveillance d'un chantier, et qu'il approuve

des travaux mal faits, les complications ultérieures lui seront imputables », précise Louis Cyr.

## UNE INFORMATION CRUCIALE

Le registre d'une copropriété doit comporter divers documents de première importance, dont celui portant sur les améliorations apportées par les copropriétaires à leurs parties privatives. Raison : « en cas d'incendie, l'assureur du syndicat couvre le remplacement des éléments de construction d'origine, tandis que les assureurs personnels paient la plus-value générée par lesdites améliorations » indique Louis Cyr. Il peut s'agir, par exemple, du remplacement d'un tapis par un revêtement de sol dur, de l'installation de nouvelles armoires de cuisine ou d'équipements de salle de bain. En l'absence de ces précisions au





registre, il y a risque de confusion des genres. Sans pour autant être mal intentionné, un conseil d'administration pourrait, par exemple, commander à l'entrepreneur du syndicat la remise en état des planchers d'unités endommagés. Ceux dont le revêtement avait été modifié reviendraient à leur condition initiale, et les copropriétaires lésés pourraient subir de lourdes pertes financières. De telles confusions contribuent à créer un climat d'insatisfaction au sein d'une copropriété. Le conseil d'administration sera le premier à en pâtir.

### ATTENTION AUX OPPORTUNISTES

Avant de se tourner vers les ajusteurs publics, qui sont souvent présents sur les lieux d'un sinistre, les administrateurs d'une copropriété devraient d'abord transiger avec leur assureur. « Ce dernier n'est pas l'ennemi d'un syndicat, mais bien son allié », poursuit Louis Cyr. Si toutefois il y avait mésentente entre les deux parties, il serait toujours temps de consulter un expert en sinistre indépendant. Cependant, cet intervenant exige un pourcentage à même les

**Si un sinistre a engendré des pertes importantes, les indemnités d'assurance devront être versées à un fiduciaire.** Il peut s'agir, entre autres, d'un avocat ou d'un notaire, qui verra à distribuer l'argent au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

indemnités d'assurance reçues. « Un syndicat se trouve donc à payer les honoraires de sa poche, alors que les services du représentant de l'assureur sont sans frais », explique Louis Cyr.

Il importe d'être préparé à faire face à la gestion d'un sinistre. Les administrateurs devront en gérer l'ensemble des étapes, ce qui représente une tâche exigeant de grandes disponibilités. Il serait donc préférable de confier ce travail à un gestionnaire de projet, par exemple, un professionnel du bâtiment. « L'embauche de ce dernier contribuera, sans l'ombre d'un doute, à éviter de saper le moral d'un syndicat de copropriétaires, et ainsi pré-

server l'harmonie au sein d'une collectivité », conclut Louis Cyr.



*Louis Cyr est courtier d'assurance agréé et gestionnaire de risques. Reconnu comme l'homme fort de l'assurance au Québec, il anime les chroniques quotidiennes intitulées Le monde de l'Assurance sur les ondes du 98,5 FM.*

*Retenir les services d'un évaluateur agréé pour vos besoins en immobilier*

## C'est dans votre intérêt

- Valeur Assurable
- Fonds de prévoyance
- Valeur marchande
- Service d'experts-conseils

**CB Richard Ellis  
Services Conseils Inc.**  
1100, boul. Crémazie Est  
Bureau 505  
Montréal, QC H2P 2X2  
1 888 • 929 • 4825  
T 514 • 374 • 2100  
F 514 • 333 • 1262

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS

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

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

# Les 10 règles à suivre

Moment crucial en copropriété nécessitant de la rigueur, la tenue de l'assemblée générale permet d'établir les orientations d'une collectivité de copropriétaires.

PAR YVES JOLI-COEUR



Pour que les décisions qui y sont prises apparaissent claires et limpides, une fine planification s'impose. Bien vivre la copropriété brosse un tableau des principaux volets caractérisant ce type d'assemblée. Il expose, en détail, dix règles à suivre pour qu'elle soit synonyme de cohérence.

### DEVOIR ULTIME

Un syndicat de copropriétaires a pour mission première de veiller à la conservation de l'immeuble, à l'entretien et à l'administration des parties communes, à la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi qu'à l'ensemble des opérations d'intérêt commun. Il joue son rôle par le truchement de deux entités : le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires. L'une des tâches du conseil consiste à réunir, au moins une fois par année, l'ensemble des copropriétaires. Lors de cette rencontre, ces derniers seront consultés, notamment, sur le budget annuel d'opération, et devront nommer les membres du conseil.



# 1. LA PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE

Pour éviter qu'un copropriétaire soit écarté du processus de convocation à une assemblée, le conseil d'administration aurait tout intérêt à détenir un registre de copropriétaires adéquat. Cela implique d'avoir en main les copies des titres de propriété identifiant chacun d'eux. Seules les consultations du registre foncier et des actes d'achat permettent de répertorier, avec exactitude, les copropriétaires individuels et indivisaires (plus d'un copropriétaire par unité). De plus, chaque copropriétaire doit fournir l'adresse de son domicile au conseil, question de permettre l'envoi approprié des avis de convocation. Il

importe d'observer cette consigne à la lettre, faute de quoi, le processus de convocation pourrait être entaché.

La préparation d'une assemblée requiert, également, de colliger et de réviser la documentation à être transmise aux copropriétaires (ex. : les états financiers et les projets de résolution). Il faut aussi planifier les questions à être traitées, le budget qui sera présenté pour consultation à l'assemblée, et le moment où celle-ci sera tenue.

*Le vote par correspondance n'est pas permis. Il ne peut donc remplacer la tenue d'une assemblée ou d'une résolution écrite signée par tous les copropriétaires.*

**Il appartient au conseil d'administration de convoquer l'assemblée, bien que celle-ci puisse également être appelée par des copropriétaires représentant 10 % des voix de la copropriété.**

*Chantal Paquette, parajuriste au sein du cabinet De Grandpré Joli-Coeur, se spécialise en préparation d'assemblées. Elle assiste régulièrement les membres de conseils d'administration dans cette tâche.*



**T·R·A·M·S**  
P R O P R I É T É S

**Des condos au rythme des modes de vie!**  
Vous ne trouverez que la qualité supérieure dans une propriété T.R.A.M.S. Condominiums, Propriétés à revenu et Gestion à l'externe.  
**Venez découvrir la différence.**

**5 1 4 • 3 4 1 • 8 6 0 0**

Venez nous rencontrer au  
Salon de la Copropriété, kiosque #518

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**

## 2. LA CONVOCATION

L'assemblée générale des copropriétaires est convoquée au moins une fois l'an. Elle devrait se tenir à une date propice, ce qui aura des répercussions positives sur le taux de participation. Il est par conséquent déconseillé de prévoir une assemblée à la veille d'un congé férié ou de vacances estivales. En outre, le choix de salles exigües et non climatisées, ou encore des corridors et des garages souterrains, est à proscrire.

Un conseil peut également planifier d'autres assemblées en cours d'année, s'il juge nécessaire de décider de questions urgentes, ou encore s'il est requis de consulter l'assemblée sur un nouveau budget.

**Si l'appartement est au nom de deux conjoints (indivisaires), le conseil d'administration doit obligatoirement les convoquer distinctement.**

## 3. L'AVIS DE CONVOCATION

Cet avis est envoyé à tous les copropriétaires, et ce, au moins 10 jours à l'avance, mais pas plus de 45 jours précédant l'assemblée. Ce document doit énoncer, au minimum, les éléments suivants :

- La date, l'heure et le lieu de l'assemblée
- L'ordre du jour
- La liste des documents qui y sont joints



## 4. L'ORDRE DU JOUR

Ce document doit être précis et sans équivoque, afin d'éviter des contestations judiciaires quant à la portée d'une résolution qui aurait pu être adoptée. Il doit, à tout le moins, énumérer les points suivants :

- Quorum et ouverture de l'assemblée
- Lecture de l'ordre du jour
- Rapport du conseil d'administration
- Présentation et adoption des états financiers
- Présentation du budget pour fins de consultation
- Élection des membres du conseil d'administration
- Élection du président et du secrétaire d'assemblée (pour la prochaine année)
- Varia
- Levée de l'assemblée

Outre ces sujets, certains autres peuvent être traités. Par exemple, un conseil pourrait proposer le remplacement des finis existants dans le hall d'entrée par des matériaux de qualité supérieure. Ce point doit être indiqué à l'ordre du jour, car seul un vote à la double majorité de l'assemblée permettra l'exécution de tels travaux.



### Varia

*La plupart du temps, les ordres du jour comportent une rubrique nommée « varia », laquelle ne peut donner lieu à un vote. En fait, cette rubrique permet de discuter de divers sujets liés à la copropriété, lesquels ne nécessitent pas qu'une décision soit prise par l'assemblée.*

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





## 5. LES DOCUMENTS À ÊTRE JOINTS À L'AVIS DE CONVOCATION

La loi prévoit un minimum de documents à être joints à l'avis de convocation. Ceux-ci sont acheminés à l'avance aux copropriétaires afin de leur apporter tout l'éclairage requis. Ils peuvent alors analyser, en toute quiétude, la portée des sujets à être traités et ainsi voter en toute connaissance de cause. Le défaut de les communiquer pourrait, dans certains cas, entraîner la nullité des décisions prises par l'assemblée.

### Liste sommaire des documents à joindre à l'avis de convocation d'une assemblée générale annuelle :

Bilan  
État des résultats de l'exercice clôturé  
État des dettes et créances  
Budget prévisionnel  
État comptable vérifié, si la déclaration de copropriété l'exige  
Projet de modification à la déclaration de copropriété, s'il y a lieu  
Note sur les modalités essentielles de contrats proposés  
Travaux projetés

## 6. PROCURATIONS ET MANDATS

La présence des copropriétaires aux assemblées est capitale. En cas d'impossibilité d'y assister, mieux vaut désigner un mandataire, compte tenu des décisions importantes souvent prises lors de ces réunions. Pour pouvoir exercer un droit de vote au nom d'un tiers, le mandataire délégué aura en main une procuration signée par les copropriétaires concernés. Il peut être choisi parmi les membres d'une même collectivité, ou encore provenir de l'extérieur. Et advenant le cas où l'un des époux indivisaires d'un appartement ne puisse être présent, son conjoint devrait détenir une procuration signée pour pouvoir le représenter. Par ailleurs, la validité d'une procuration se limite à une assemblée, sauf si des instructions spéciales lui confèrent une durée de vie prolongée. Rappelons qu'il n'est pas nécessaire que ce document indique l'orientation du vote d'un mandataire.

## 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 Isabelle Poirier  
Me Luc Huppé  
Me Marie-Cécile Bodéüs  
Me Sébastien Fiset  
Me Marc Lanteigne  
Me Richard LeCouffe  
Me Alexandre Panneton  
Me Ghislain Raymond

### Notaires

Me Serge Allard  
Me Ginette Allard  
Me Helen Bougas  
Me Marta J. Tarczynska

2000, avenue McGill College  
Bureau 1600  
Montréal (Québec)  
H3A 3H3  
Tél. 514-287-9535  
Télé. 514-499-0469  
www.djclegal.com

**condo**  
**legal.com**  
Tout sur la copropriété

## 7. L'OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

La levée de rideau d'une assemblée nécessite la préparation préalable d'une feuille de présences. Cette feuille indique les noms et l'adresse des copropriétaires et des mandataires, ainsi que le nombre de voix dont chacun d'eux dispose. Dès leur arrivée à une assemblée, les copropriétaires doivent signer cette feuille de présences. Quant au mandataire, il est tenu de présenter une procuration en bonne et due forme avant d'y apposer sa signature. Idéalement, l'heure d'arrivée et de départ des copropriétaires ou de leur mandataire respectif devrait également apparaître sur cette feuille. Elle sera ensuite annexée au procès-verbal après l'assemblée, et certifiée exacte par son président. Ce processus permet d'assurer la légalité des votes ou des décisions prises.

Une assemblée est généralement présidée par une personne élue par les copropriétaires ou les mandataires. Son rôle consiste, notamment, à vérifier le respect de la procédure, diriger les débats et statuer sur les résolutions soumises. Une fois que les points qui sont inscrits à l'ordre du jour ont été débattus, l'assemblée est alors levée.



## 8. LE REGISTRE

Ce registre comprend les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires, auxquels sont annexées les feuilles de présences. Celles-ci permettent le calcul du quorum et du nombre de voix présentes ou représentées. Il revient au conseil d'administration de tenir à jour la liste des copropriétaires.

## 9. L'EXERCICE DES DROITS DE VOTE

### La simple majorité

La plupart des décisions sont prises à la majorité simple des voix exprimées par les copropriétaires et les mandataires présents. Ces décisions concernent, notamment, les modifications au règlement d'immeuble et la nomination des membres du conseil d'administration. La déclaration de copropriété énumère généralement les items pour lesquels une majorité simple des voix est requise.



### Les doubles majorités

Certaines décisions particulièrement lourdes de conséquences pour la copropriété doivent être prises à la double majorité. À titre d'exemple, l'article 1097 du Code civil du Québec prévoit que pour toutes décisions inhérentes à des travaux de transformation, à l'agrandissement ou à l'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition des coûts pour ces travaux, l'obtention de vote favorable en nombre de copropriétaires représentant 75 % des voix de tous les copropriétaires est nécessaire.

Mais s'il s'agissait de modifier la destination même de l'immeuble, il faudrait alors une majorité, en nombre, des  $\frac{3}{4}$  des copropriétaires représentant 90 % des voix de tous les copropriétaires (art. 1098 C.c.Q.).

## 10. LE PROCÈS-VERBAL

Le procès-verbal des délibérations doit être établi après chaque assemblée. Il ne constitue pas la transcription fidèle de tout ce qui s'est discuté, car il a comme seul objet de divulguer les délibérations et les résultats de chacun des votes. Le procès-verbal inclut également la date et l'heure du début et de la fin d'une assemblée, le nombre de copropriétaires présents ou représentés et le nombre de voix présentes ou représentées. Il est signé par le président et le secrétaire et doit, en outre, être acheminé avec diligence à tous les copropriétaires.

Ce texte a été rédigé par Yves Joli-Coeur, avocat en droit de la copropriété au cabinet De Grandpré Joli-Coeur, avec la collaboration de Chantal Paquette, parajuriste du même cabinet, Yves Royer, gestionnaire de copropriété et président de Propri-Gestion, et de François G. Cellier, journaliste au magazine Bien vivre la 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*



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





# Le RGCCQ bonifie ses pratiques

Porte-parole par excellence des copropriétaires, des administrateurs et des gestionnaires québécois, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCCQ) assure une standardisation des connaissances en matière de gérance en copropriété.



Ses trois chapitres de Montréal, de Québec et de l'Outaouais représentent le parfait exemple de cet esprit de cohésion.

À l'instar du Mouvement Desjardins, dont la structure repose sur un concept de coopératives, le RGCCQ préconise un développement ordonné des régions qu'il dessert. Ces dernières ne dépendent plus de Montréal et sont autonomes. Elles demeurent néanmoins sous la gouverne du RGCCQ provincial, lequel supervise l'ensemble des opérations afin de veiller au respect des règles établies. Véritable siège social, le RGCCQ provincial s'est en outre doté d'un conseil d'administration. Celui-ci perçoit des cotisations financières auprès des chapitres, question de synchroniser leurs diverses activités communes. Selon Raymond Ouimet, président du RGCCQ depuis 2000, « l'indépendance des chapitres est avantageuse à bien des égards. Elle permet, entre autres choses, la planification d'événements adaptées aux réalités d'une région », précise Monsieur Ouimet.

## LA FORMATION CONTINUE

Autre nouveauté au RGCCQ : la dispensation d'une formation continue offerte aux membres gestionnaires et administrateurs, ce qui contribue à bonifier les pratiques de saine gestion dans ce domaine. Ce programme destiné aux initiés permet une mise à jour des rudiments de la profession. Il favorise également les échanges, tout autant qu'un enrichissement mutuel des professionnels qui y prennent part. « Ce programme constitue l'une de nos raisons d'être », ajoute Raymond Ouimet.

Le RGCCQ est résolument sur une nouvelle lancée. Cela se traduit par une adhésion accélérée du nombre de membres depuis quelque temps. À l'aube d'une explosion de la



M. Raymond Ouimet,  
président du RGCCQ



Me Michel Paradis,  
RGCCQ de Québec



M. Ronald C. Sweeney,  
RGCCQ de l'Outaouais

**Le programme de formation continue du RGCCQ comporte plusieurs aspects, par exemple, des considérations juridiques, comptables, d'ingénierie et d'architecture, ainsi que la gestion des ressources humaines.**

En Europe, cette mise à niveau académique des connaissances est obligatoire, renforçant de ce fait l'idée que la gestion immobilière est un véritable métier. « Nous souhaitons l'établissement de tels standards chez nous », indique Me Yves Joli-Cœur, secrétaire et directeur général intérimaire du RGCCQ.

formule d'habitation en copropriété au Québec, cet organisme s'affirme, plus que jamais, comme un leader incontesté dans un domaine voué à un bel avenir.

Pour de plus amples informations : Diane Ménard (450) 689-2322 - [www.condoliation.org](http://www.condoliation.org)

## ADMINISTRER EN COPROPRIÉTÉ

# Ce qu'il faut faire et ne pas faire

Administrer une copropriété s'apparente, en quelque sorte, à assumer les fonctions d'un politicien élu démocratiquement. Comme tout ministre, les administrateurs doivent poursuivre un objectif ultime : servir les intérêts de leur collectivité avec prudence, diligence et transparence. Pour pouvoir s'acquitter correctement de telles obligations, il faut être compétent, avoir du doigté et beaucoup de diplomatie. Cela évitera une gestion erratique et des conflits potentiels entre copropriétaires. En outre, un administrateur doit être vigilant, autrement, il risque d'hypothéquer l'avenir d'une copropriété. En cas de manquement à ses devoirs, il pourrait d'ailleurs être tenu responsable de ses actes. Voici un aperçu des règles à observer afin d'accomplir un travail irréprochable.

### LES BONNES PRATIQUES

- S'assurer d'un transfert administratif adéquat du promoteur aux copropriétaires, s'il s'agit, bien évidemment, du premier conseil d'administration nommé par les copropriétaires
- Comprendre les devoirs et obligations d'un administrateur
- Être inscrit à un programme de formation continue traitant de saine gestion immobilière
- Se doter d'une assurance responsabilité couvrant ses erreurs et omissions
- Procéder à l'embauche d'un gérant si nécessaire
- Doter l'immeuble d'une assurance couvrant sa valeur de remplacement
- Prévoir un budget annuel réaliste
- Assurer, coûte que coûte, l'entretien et la conservation de l'immeuble
- Décréter les sommes adéquates à être versées au fonds de prévoyance
- Puiser dans le fonds de prévoyance s'il s'agit de remplacer des parties communes arrivées à échéance
- Prévoir l'élaboration d'un carnet d'entretien
- Percevoir la totalité des charges communes et ne pas hésiter, le cas échéant, à envoyer une mise en demeure aux mauvais payeurs, et si le défaut persiste, faire publier une hypothèque légale
- Faire respecter la déclaration de copropriété par tous les propriétaires
- Rendre disponibles aux copropriétaires les registres de copropriété
- Faire preuve de transparence et d'indépendance dans l'exercice de ses fonctions
- Considérer ses intérêts au même titre que ceux des autres copropriétaires
- Prévoir un plan de mesures d'urgence en cas de sinistre
- Faire inspecter les systèmes d'alarme périodiquement
- Admettre son ignorance dans la résolution d'un problème et requérir, au besoin, l'opinion d'experts
- Divulguer tout conflit d'intérêts potentiel ou réel dans l'exercice de ses fonctions
- Convoquer l'assemblée générale au moins une fois par année ou plus, si la situation l'exige
- Transiger de façon professionnelle avec un promoteur, sinon, les choses risquent de se corser en cas de réclamations dues à des vices de construction

### LES MAUVAISES PRATIQUES

- Maintenir des cotisations irréalistes en regard des charges communes, sous prétexte de vouloir demeurer compétitif
- Administrer selon la pensée magique
- Engager des travaux d'importance touchant l'immeuble sur la seule foi des recommandations d'un entrepreneur, et sans avoir requis celles d'un expert indépendant
- Refuser de rendre des comptes aux copropriétaires lors de l'assemblée générale
- Privilégier ses intérêts avant ceux de la copropriété
- Demander au concierge de l'immeuble de mousser sa candidature en vue d'être réélu
- S'octroyer des privilèges
- Faire des choses ne relevant pas de ses compétences, alors que le recours à des personnes qualifiées serait plus approprié (ex. un plombier ou un électricien)
- Utiliser les appareils et les infrastructures d'un syndicat à des fins personnelles, ou encore les prêter à un tiers
- Décider seul, à moins d'être l'unique administrateur
- Demander à un concierge de décider à sa place
- S'improviser juriste ou fiscaliste
- Établir des comparatifs avec d'autres copropriétés afin de déterminer le budget annuel d'opérations
- Prétenter ne pas avoir su pour excuser une erreur ou une négligence
- Préparer soi-même un certificat d'état d'immeuble



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

## LE FONDS DE PRÉVOYANCE : GAGE DE RÉUSSITE EN COPROPIÉTÉ

M<sup>e</sup> Yves Joli-Cœur



Ce nouvel ouvrage rédigé par Yves Joli-Cœur, avocat en droit de la copropriété, traite, dans les plus fins détails, de l'importance d'un fonds de prévoyance adéquat, en vue de pourvoir aux travaux futurs aux parties communes d'une copropriété.

Le livre aborde l'état de la législation actuelle et les difficultés qu'éprouve le milieu à l'appliquer convenablement. Il examine diverses pistes de solutions, en s'inspirant notamment des mesures adoptées dans d'autres pays, états ou provinces. Enfin, l'auteur passe en revue les diverses modalités de mise en œuvre d'un fonds de prévoyance adéquat.

À paraître en novembre 2008

347.291 ISBN 978-2-89127-884-3

## LES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ CONSTATS ET SOLUTIONS FRANCE/QUÉBEC

M<sup>e</sup> Yves Joli-Cœur • M<sup>e</sup> Olivier J. Brane

Ouvrage savant et document choc, cette contribution, rédigée par deux avocats chevronnés dont la pratique est spécialisée en droit de la copropriété, a pour mission de sensibiliser les intéressés et d'interpeller les élus sur leurs devoirs d'agir. Les auteurs mettent à jour plusieurs constats inquiétants quant à l'état des copropriétés en France et au Québec.

Véritable signal d'alarme, les auteurs présentent le présent ouvrage dans le but de définir de nouvelles solutions. En réponse aux difficultés énoncées, ils préconisent essentiellement des solutions préventives. Ces propositions sauront éviter des désordres urbains et une perte du capital des copropriétaires ayant fait confiance en cette formule qui se veut pleine d'avenir.



29,95 \$

347.289 ISBN 978-2-89127-832-4

## CODE DE LA COPROPIÉTÉ DIVISE

M<sup>e</sup> Yves Joli-Cœur • M<sup>e</sup> Yves Papineau



Cet ouvrage a été conçu et préparé par deux avocats chevronnés en droit de la copropriété divise 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 divise, 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.

79,95 \$

347.282.07 ISBN 978-2-89127-823-2

## LE CONDO TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR

André M. Benoît • M<sup>e</sup> Yves Joli-Cœur • M<sup>e</sup> 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 \$





ÉDITION

08

Le Salon de  
l'Immobilier et  
de la Copropriété

**7-8-9 novembre 2008**  
au Palais des Congrès de Montréal

PREMIER MULTI SALON DE L'OFFRE IMMOBILIÈRE COMPLÈTE AU QUÉBEC  
SUR TOUTES LES FACETTES DE L'HABITATION

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