



PORTRAIT L'Ambiance

Par Bernard Paré

La stabilité dans la continuité, c'est un peu de cette façon que peuvent se décrire à la fois l'immeuble, construit en 1930 et converti en copropriétés en 1983, et sa gestion, entièrement assurée par les résidents conscients de la valeur de leur investissement. L'Ambiance est de ces édifices de brique, de pierre et de béton comme il en existe des milliers à Montréal, bâtis pour durer des siècles comme on le faisait à l'époque, avec des fondations de 55 cm et des planchers en dalles de béton armé de 45 cm d'épaisseur.

Suite en page 3



CONDOLiaison cité dans un jugement

par Raymond Ouimet
Président, RGCO

L'Honorable juge Richard Landry de la division des Petites créances de la Cour du Québec a rendu un jugement le 5 juillet dernier qui facilitera à l'avenir l'interprétation de certaines dispositions du Code civil du Québec en matière de copropriété.

Voici les faits : en mars 2000, la laveuse d'un copropriétaire d'un immeuble situé à Laval laisse écouler des quantités d'eau relativement importantes sur le plancher. Ce dernier demeurant à l'étage supérieur, l'eau a endommagé trois appartements situés sous celui du copropriétaire intimé.

Le Syndicat a rapporté les dégâts à l'assureur de l'immeuble qui a payé pour les réparations requises, à l'exception de la franchise de 1 000 \$, montant dont le Syndicat réclame le remboursement.

La partie intimée argumente que cette franchise doit être payée par l'ensemble des propriétaires de l'immeuble et invoque pour ce faire certains articles de la déclaration de copropriété.

Le Syndicat invoque pour sa part d'autres articles de la même déclaration ainsi que les dispositions du Code civil du Québec en matière de copropriété.

Suite en page 2

Sommaire

1

PORTRAIT
L'Ambiance

1

CONDOLiaison
cité dans un jugement

4

LA BÂTISSE
L'usure prématurée
de certains toits « plats »

6

LA LOI
Les vices cachés,
les vices de conception
ou de construction

6

L'ADMINISTRATION
Les registres du Syndicat

Questions de droit?
Consultez condolegal.com

Questions opérations?
Consultez condoliaison.org

LA DÉCISION

Le juge Landry a donné raison à la partie requérante, c'est-à-dire le Syndicat, et a condamné le copropriétaire à rembourser au Syndicat la franchise de 1000 \$, plus un montant de 150 \$ pour frais de gestion des réparations, avec intérêts.

Cette décision a été motivée, entre autres, par les points suivants :

La copropriété d'un immeuble est établie par la Déclaration de copropriété (articles 1038 et 1052 et suivants C.c.Q.).

Le Syndicat a pour mission la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ainsi que les opérations d'intérêt commun. (Article 1039 C.c.Q.)

Par ailleurs, chaque copropriétaire dispose de sa fraction; il use et jouit librement de sa partie privative et des parties communes, à la condition de respecter le règlement de l'immeuble et de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. (Article 1063 C.c.Q.)

L'article 4.2 de la Déclaration de copropriété stipule que chaque copropriétaire est responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables de ses actes ou de sa négligence et/ou de ses préposés, invités ou membres de sa famille ou des dommages causés par un bien dont il est légalement responsable.

Selon le paragraphe 2 de l'article 6.2 de ladite Déclaration de copropriété, chaque copropriétaire est responsable des dommages causés aux parties communes ou à d'autres parties exclusives, lorsque ces dommages se sont produits parce que ce propriétaire n'a pas entretenu ou réparé convenablement sa partie exclusive. Le copropriétaire ne sera toutefois pas tenu responsable si ces dommages ont été causés à des parties communes et que le coût des réparations est entièrement assumé par une compagnie d'assurance en vertu d'une police souscrite par les administrateurs, conformément aux dispositions de la présente Déclaration.

Article 10.4.2 : Il relève de la responsabilité de chaque copropriétaire de souscrire et de maintenir en vigueur une assurance responsabilité couvrant tous les aspects de sa responsabilité civile qui ne sont pas couverts par les polices d'assurance souscrites par les administrateurs...

Le jugement spécifie : *De l'ensemble des dispositions mentionnées, il ressort clairement que le copropriétaire qui est également responsable d'un dommage causé aux parties communes et exclusives de l'immeuble doit en assumer les conséquences.*

Les conséquences de cette responsabilité sont limitées par les protections d'assurance souscrites par les administrateurs et le copropriétaire lui-même.

Cependant, les montants non couverts, telle la franchise, constituent une perte dont l'intimée est redevable à la partie requérante.

Il serait d'ailleurs contraire aux règles fondamentales applicables en droit civil que de demander à l'ensemble des copropriétaires d'assumer la perte résultant directement de la faute de l'un d'entre eux.

Dans un article écrit par M^e Yves Joli-Coeur dans la revue CONDOLIAISON (vol. 1 no 2, été 2000), celui-ci écrit au sujet de la responsabilité des copropriétaires :

« Soulignons seulement le cas des copropriétaires qui causent des dommages à autrui (chauffe-eau défectueux ou remplacé à l'expiration de sa durée de vie, fenêtres laissées ouvertes, etc.) source de nombreux problèmes pour le Syndicat. Rappelons que ce dernier est habilité à poursuivre ces copropriétaires fautifs pour recouvrer la franchise (la portion « déductible ») de la convention d'assurance. »

Le texte cité par le juge Landry dans sa décision est extrait d'un article sur les assurances rédigé par M^e Joli-Coeur et publié dans nos pages au cours de l'été 2000. Le RGCO, par le biais de son secrétaire, se positionnait alors sur la responsabilité des syndicats de copropriété et sur celle des copropriétaires en matière d'assurance. Le fait qu'un juge de la Division des Petites créances de la Cour du Québec fasse référence à cet article dans le cadre d'une de ses décisions confère à ce texte une crédibilité certaine. D'autant plus que cette décision fera possiblement jurisprudence dans les causes futures.

Le RGCO se réjouit de cet état de fait qui confirme le bien-fondé de notre rôle auprès des gestionnaires de copropriété et nous encourage à poursuivre dans cette voie. ■

La mission et le rôle du RGCO

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

Le RGCO a pour mission la défense des intérêts de ses membres, en cohésion avec ceux des syndicats de copropriété. À cette fin, le RGCO a établi un code de déontologie visant à assurer l'absence de conflits d'intérêts entre ses membres et ceux des syndicats de copropriété. Ces dispositions rigoureuses ont pour but de garantir le professionnalisme de ses membres.

Conseil d'administration :

M. Raymond Ouimet, président
M. Jean Caron, vice-président
M. Pierre César, vice-président
M. Richard Presseault, directeur
M^e Yves Joli-Coeur, secrétaire et conseiller juridique

CONDOLIAISON est publié quatre fois l'an par le Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec. Toute reproduction des textes, illustrations et photographies de ce bulletin doit être autorisée par le RGCO. Bien que toutes les précautions aient été prises pour assurer la rigueur des renseignements contenus dans ce bulletin, il est entendu que CONDOLIAISON ne peut être tenu responsable des erreurs ou des négligences commises dans l'emploi de ces renseignements ni de leur réalisation. Les bureaux du RGCO sont situés au 2250, avenue Papineau, bureau 309, Montréal (Québec) H2K 4J6.

Direction éditoriale :
Danielle Savard

Direction artistique :
Jean R. Beauchesne

Impression : Delpar Litho

Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec

Téléphone : (514) 522-0785
Télécopieur : (514) 522-6668
admin@condoliaison.org

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

LES SERVICES OFFERTS PAR LE RGCO

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

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

Conditions d'adhésion

Être employé à temps plein ou à temps partiel comme gestionnaire, ou être administrateur-gérant, ou gestionnaire contractuel d'une copropriété comportant au moins 20 unités d'habitation et avoir acquitté la cotisation annuelle.

Fiche d'adhésion

Nom	_____
Adresse personnelle	_____
Ville	_____
Province	_____
Téléphone	_____
Nom de la copropriété	_____
Adresse de la copropriété	_____
Ville	_____
Province	_____
Téléphone	_____
Télécopieur	_____
Courriel	_____
Cotisation annuelle :	
Membres étudiants, 25 \$	Membres gestionnaires, 50 \$
Membres professionnels, 250 \$	
Prière d'adresser votre demande accompagnée d'un chèque au :	
Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec	
2250, avenue Papineau, bureau 309, Montréal (Québec) H2K 4J6	
Téléphone : (514) 522-0785	

Fiche technique

Adresse :	2250, avenue Papineau
Date d'ouverture :	1983
Nombre d'appartements :	37
Valeur approx. :	110 \$ le pi. ca.
Frais de copropriété :	1,30 \$ le pi. ca. par an
Chauffage :	électrique autonome

Conseil d'administration

Henri Simon, Paul-André Tremblay, Jean-Pierre Larchevêque

Gérant : André Ouimet

Nombre d'employés : un concierge à temps partiel.

Quand un promoteur a décidé d'acquérir cette ancienne boulangerie désaffectée au début des années quatre-vingt pour la transformer en un ensemble résidentiel convoité, il savait qu'il faisait une bonne affaire, et cela s'est avéré. Non seulement son emplacement, au carrefour de deux des plus importants axes de la ville, près du parc Lafontaine et à proximité de tous les services, mais aussi la qualité de sa construction, en font une proposition éminemment attrayante pour les gens d'affaires, professionnels et retraités qui constituent aujourd'hui la majorité des copropriétaires.

Le soin avec lequel les aménagements intérieurs ont été effectués s'inscrivent dans ce même esprit de stabilité et de continuité. Les unités sont spacieuses et confortables, chaleureuses et intimes grâce à une isolation généreuse. Chacun des quatre étages comporte une salle commune, dont une est consacrée au billard, ping-pong et loisirs divers, et une autre aux exercices de mise en forme et à la musculation. Enfin, si le garage du sous-sol ne peut accueillir toutes les voitures des résidents, le stationnement extérieur attenant à l'édifice permet d'accommoder le surplus.

Retraité du domaine de l'éducation, où il administrait des budgets de



dizaines de millions, André Ouimet a été sollicité par les membres du Conseil dès son acquisition d'un logement à L'Ambiance, pour qu'il mette à contribution sa longue expérience de la gestion. C'est ainsi que, depuis 1990, au service d'un Conseil qui demeure, lui aussi, plutôt stable depuis des années, M. Ouimet assume la gérance de l'immeuble dans la collégialité.

« Ce sont les administrateurs qui décident, explique le gestionnaire. Moi je leur soumetts les projets éventuels, les choix à faire, et je les guide de mon savoir-faire le cas échéant. On fonctionne vraiment dans la bonne entente, et ça va sur des roulettes. Il faut dire que nous partageons tous les mêmes priorités : la sécurité et le maintien de la valeur de l'immeuble. »

Côté sécurité, pour la protection contre les incendies, par exemple, tous les systèmes d'alarme, tant dans les unités que dans les aires com-

munes, sont inspectés une fois l'an, comme il se doit, et les équipements sont régulièrement mis à niveau afin de respecter les normes du Service des incendies de Montréal. Pour la protection contre le vol, tous les accès extérieurs sont constamment sous la surveillance de caméras vidéo stratégiquement situées.

En ce qui a trait à la valeur de la bâtisse, on mise sur un programme exhaustif d'entretien préventif. « En 1995, rapporte M. Ouimet, nous avons fait appel à l'architecte Alain Duval pour réaliser un inventaire complet de l'état de l'immeuble et mettre au point un plan d'entretien cyclique réparti sur quatre ans. » Par conséquent, la toiture, la maçonnerie, les ouvertures et la fondation, de même que les équipements font l'objet d'inspections régulières.

« Depuis l'instauration de ce programme, poursuit André Ouimet, nous avons entièrement restauré toutes les portes et fenêtres, rénové la maçonnerie et effectué les réparations nécessaires à la toiture. Les copropriétaires ne se font pas tirer l'oreille quand un projet majeur leur est soumis : ils sont conscients de la valeur de l'immeuble et de l'importance de le garder en bon état. Vous savez, il ne s'en fait plus, des bâtisses comme ça. Aujourd'hui, une telle qualité de construction serait hors de prix. Mais le temps passe, et il faut s'attendre à une usure bien normale. Alors il faut y voir : c'est pas jeune-jeune, mais c'est fait pour durer! » ■

CONSULTEK

EXPERT - CONSEIL

Fernand Lemay T.P.

Science du bâtiment

999, Rose-de-Lima, Laval (Québec) H7E 2S9

Bur.: (450) 661-8844 / Fax: (450) 661-8843

ingétree

FIRME D'INSPECTION
ET DE CONSULTATION

LAVAL

7811 Georges-Beaulac, H7C 1J3
TÉL.: (514) 384-8191 / Télécopieur : (450) 669-3870
E-mail: ingtree@compuserve.com

MONTRÉAL

2420, boul. St-Joseph est, H3K 1W6
Tél. (514) 756-4457 / Télécopieur : (514) 259-8071

Science du bâtiment

Étanchéité des toitures

Enveloppe du bâtiment

Fondations - dalle de garage

Marc Villaggi, Ingénieur

Directeur de projets

DCL

**DE GRANDPRÉ
CHAURETTE
LÉVESQUE**
avocats

agents de marques de commerce

M^e Yves Joli-Coeur

Droit Immobilier, copropriété

2000, avenue McGill College, bureau 1600

Montréal (Qc) H3A 3H3

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

L'usure prématurée de certains toits « plats »

par Marc Villagi, ingénieur

L'univers des toitures représente un sujet très vaste. Il a fallu à l'Association des maîtres couvreurs du Québec (AMCO) publier deux volumes de 10cm chacun pour décrire les méthodes de travail, les normes et les procédures relatives aux couvertures. Cela illustre bien deux faits : on ne peut résumer la question en quelques mots, d'une part, et, d'autre part, nul ne peut s'improviser expert ni couvreur sans posséder une grande expérience.

Je me limiterai donc dans cet article à expliquer pourquoi des toits « plats », i.e. dont la pente se situe généralement entre 0 et 3 %, dont la durée de vie devrait s'étendre de 25 à 35 ans, provoquent des infiltrations d'eau bien avant terme.

Le toit : un système

Mentionnons en premier lieu que la membrane extérieure du toit fait partie d'un système d'étanchéité. Ce système se compose généralement d'un pare-vapeur, d'isolant, de feuilles de séparation et d'une membrane d'étanchéité avec ou sans lest. Le choix de la composition du système dépend des conditions auxquelles il sera soumis. Choisir le bon système consulte le premier pas vers un toit durable.

On distingue deux systèmes de base :

- le système à étanchéité protégée où la membrane d'étanchéité est installée directement sur le pontage puis recouverte, selon le type de membrane, de feuilles de séparation, d'isolant et de gravier;

- le système conventionnel où on place d'abord le pare-vapeur, puis l'isolant, les feuilles de séparation et la membrane d'étanchéité avec ou sans lest de gravier.

L'agencement des éléments de chacun des systèmes dépendra des matériaux utilisés et des conditions d'utilisation.

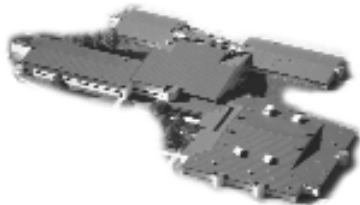
Les membranes les plus souvent utilisées sont :

- la membrane multicouche, composée de feutres organiques putrescibles et d'asphalte superposés, pour former quatre ou cinq plis recouverts de gravier posé sur l'asphalte chaud; une membrane multicouche devrait durer environ 20 ans;
- la membrane de bitume modifié est un système bicouche dont les constituants sont imputrescibles; on l'utilise avantageusement lorsque les pentes de drainage sont déficientes ou dans les systèmes de toitures terrasses qui sont régulièrement submergées; le bitume modifié a une espérance de vie de plus de 25 ans;
- la membrane de PVC, qui ressemble à une toile de piscine, peut durer 25 ans mais est fragile au poinçonnement;
- la membrane liquide que l'on utilise principalement sur les dalles de béton des ouvrages enterrés durera plus de 35 ans;
- la membrane EPDM, qui ressemble à un tube de pneu d'automobile, durera environ 25 ans mais est fragile au poinçonnement.

Mère nature protège ces atouts



Presque autant que
Garland protège le vôtre



GARLAND CANADA, INC.

- Système multi-couches et les systèmes de polymère modifié, appliqué à chaud ou à froid.
- Le Thermiscan, une méthode d'inspection non destructive à infrarouge.
- Les services préventifs accroît la durabilité de la toiture et permet de réduire les coûts.
- Services de consultation.
- Système de toiture en acier et les toits verts.

Ouest Montréal

Denis Theberge: (514) 620-9207

Centre Montréal

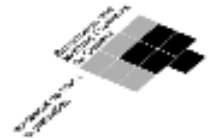
Gary Nassibian: (514) 927-2613

Est Montréal

Todd Kerner: (514) 927-8633

Laval

Jay Lafave: (514) 825-2544



Systeme de toiture et de revêtement de sol haute-performance

Les quelques exemples suivants illustrent les conséquences d'un mauvais choix de système :

- un pare-vapeur inefficace laissera l'humidité du bâtiment pénétrer dans le système et créera des boursouffures de la membrane;
- une membrane multicouche aura une durée de vie limitée si on la soumet à un environnement continuellement humide comme dans le cas des toitures terrasses;
- un système conventionnel dont la membrane est placée sur le dessus peut s'avérer un mauvais choix sur les bâtiments de grande hauteur où les toits sont soumis à de fortes suctions du vent;
- l'application d'une membrane sur l'asphalte chaud posé sur un isolant de polystyrène sans la mise en place d'une feuille de séparation causera la destruction de l'isolant.

La qualité des matériaux

La qualité des matériaux influe également sur la durabilité du système. Voici quelques exemples :

- les pare-vapeur de papier Kraft sont bon marché mais sont aussi très fragiles; appliqués sur les pontages d'acier, ils sont souvent perforés lors de la pose et n'offrent plus la résistance adéquate au passage de la vapeur d'eau;
- les membranes de PVC existent en épaisseur de 1,2 à 2,4mm; la membrane de 1,52mm n'est pas chère mais a une durée de vie réduite compte tenu de sa fragilité;
- les matériaux humides utilisés lors de la construction libéreront leur humidité à l'intérieur du système et causeront des boursouffures;
- l'isolant de polystyrène dont la période de cure n'est pas terminée rétrécira sous la membrane de toit, entraînant le retrait et la fissuration de cette dernière.

L'exécution

Une fois le bon système et les bons matériaux choisis, il reste à installer le tout selon les règles de l'art. À ce sujet, l'AMCO demeure la référence. La construction des toitures nécessite beaucoup d'attention même si parfois on a l'impression que réaliser un toit ne consiste qu'à étendre des feutres et de l'asphalte et à recouvrir le tout de gravier. Il faut au préalable que le pontage soit en bon état et qu'il constitue un support adéquat à la pose du système. Ensuite, selon le système, il faudra prêter attention à l'entreposage des matériaux, au chevauchement des membranes, à la température de l'asphalte, à la quantité d'asphalte posée entre les plis pour assurer une bonne étanchéité, à la bonne adhérence des feutres ou des membranes le long des parapets ou des autres projections verticales (une membrane tendue à ces endroits sera fragile à la fissuration et au poinçonnement), au recouvrement des parapets, etc. Lors de la réalisation de toitures, les détails sont donc importants et garants de la fiabilité du système.

L'entretien préventif pour prolonger la durée de vie des toitures

Rien ne vaut une toiture bien exécutée à l'origine. Mais lorsque la qualité fait défaut au départ, on peut quand même agir après coup. Une inspection permettra de déceler les déficiences avant que celles-ci ne causent la défaillance totale du système. Une inspection visuelle permettra déjà de déceler les anomalies suivantes :

- boursouffures : causées par la présence d'humidité ou de poches d'air sous la membrane qui gonfle sous l'action du soleil et la rendent fragile;
- crêtes : causées par le déplacement de l'isolant ou une mauvaise mise en place des matériaux;
- absence de gravier;
- solins autour des appareils et autres projections qui ne montent pas assez haut (la hauteur minimale est de huit pouces); l'eau peut facilement monter au-dessus du solin lorsqu'il y a un obstacle à l'écoulement de l'eau;
- joints décollés sur les membranes de bitume modifié;
- feutres exposés et brûlés par les rayons UV du soleil;
- absence de protection sous les parapets.

Ensuite, l'usage d'une caméra infrarouge ou d'un hygromètre à absorption nucléaire permettra de déceler l'humidité emprisonnée sous la membrane et d'apporter des correctifs. Ces techniques permettent également de déterminer, lors de la réfection d'une toiture, si l'isolant sous la membrane demeure en bon état et s'il peut être conservé, limitant ainsi considérablement les coûts de réfection.

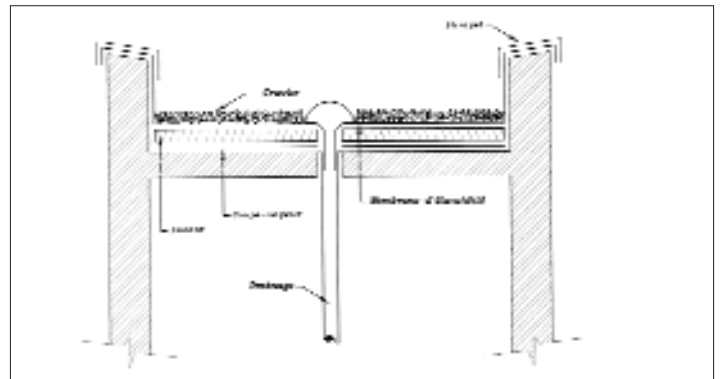
Les exemples suivants démontrent comment un entretien préventif peut prolonger la vie d'une toiture :

- Une boursouffure qui perce permet à l'eau de s'infiltrer dans le système, le détériore et cause une infiltration d'eau dans le bâtiment. Les boursouffures se réparent facilement et à peu de frais, prolongeant ainsi la vie du système.
- Les parapets qui ne sont pas recouverts d'une membrane d'étanchéité sous la tôle laissent l'eau s'infiltrer sous cette dernière puis à l'intérieur du système d'étanchéité ou du bâtiment. Les joints de tôle ne sont jamais étanches puisque celle-ci se dilate et se contracte continuellement sous l'effet de la chaleur et du froid. L'ajout d'une membrane autocollante sous la tôle préviendra ces inconvénients.
- Les membranes multicouches dont la dernière couche de bitume n'est pas protégée du soleil par du gravier se détériorent rapidement. L'ajout de gravier sur une couche d'asphalte chaud est une autre opération peu coûteuse qui maximisera la durée de vie du système.

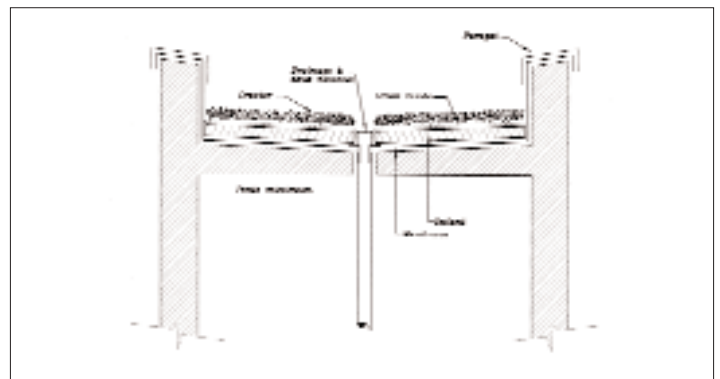
Résumé

En résumé, pour s'assurer de la durabilité d'un toit, il faut :

- connaître les conditions d'utilisation et concevoir le bon système de toiture;
- s'assurer d'une bonne exécution des travaux selon les recommandations de l'AMCO; le contrôle de la qualité sur le chantier par un professionnel reconnu garantira la conformité de l'ouvrage;
- une inspection régulière de la condition de la toiture, aux deux ans par exemple, et la planification d'un programme d'entretien optimiseront la longévité de la toiture. ■



Système conventionnel



Système à étanchéité protégée

Les vices cachés, les vices de conception ou de construction

Par Maître Yves Joli-Cœur,
avocat associé du cabinet De Grandpré Chaurette Lévesque, s.e.n.c.

Le *Code civil du Québec* prévoit que le Syndicat de la copropriété a pour objet la **conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble** ou à la copropriété, ainsi que **toutes les opérations d'intérêt commun** (article 1039 C.c.Q.)

Par ailleurs, l'article 1077 C.c.Q. ajoute expressément que « *le Syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire.* »

Ainsi, il est clair qu'il incombe au Syndicat d'assurer que l'immeuble détenu en copropriété est exempt de déficiences ou vices. Cela comprend naturellement l'obligation d'entretien des parties communes, laquelle ne doit pas être dédaignée par le Syndicat, ne serait-ce que pour éviter, par exemple, qu'en défense à une éventuelle poursuite, l'auteur à l'origine des déficiences puisse opposer qu'il s'agissait d'un défaut d'entretien.

Ceci étant dit, le *Code civil du Québec* a, en contrepartie, clairement établi le pouvoir, la qualité et l'intérêt juridique du Syndicat de la copropriété d'instituer tous les recours engendrés par les vices ou déficiences affectant l'immeuble.

L'article 1081 C.c.Q. prévoit expressément qu'un Syndicat peut intenter toute action fondée sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice du sol.

L'action en vertu de l'article 1081 C.c.Q. peut être instituée contre le

promoteur, l'entrepreneur, l'ingénieur et/ou l'architecte ayant dirigé ou surveillé les travaux de construction et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés (article 2118 C.c.Q.). De plus, le Syndicat peut poursuivre l'architecte et l'ingénieur pour un vice de conception à l'égard d'un défaut ou d'une erreur dans les plans ou les expertises qu'ils ont fournis. Le Syndicat peut également intenter toute action fondée sur un vice de construction affectant les parties privatives, à la condition qu'il ait obtenu l'autorisation des copropriétaires de ces parties privatives (article 1081 C.c.Q.).

En matière de vice caché, le Syndicat se doit de dénoncer par écrit aux parties concernées, dans un délai raisonnable, l'existence même de ce vice afin de sauvegarder ses droits. Le défaut de diligence d'agir en ce sens pourrait affecter l'existence même du recours du Syndicat. Cependant, le défaut de diligence que peut opposer le défendeur à l'action fondée sur un vice caché s'apprécie, à l'égard du Syndicat ou d'un copropriétaire, à compter du jour de l'élection d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le Syndicat.

Enfin, il est à noter que dans une récente décision de la Cour supérieure, l'Honorable juge André Wéry concluait qu'un Syndicat de copropriétaires pouvait instituer un tel recours par voie de requête, puisqu'il s'agissait d'une demande relative à la copropriété divisée d'un immeuble. L'intérêt de cette décision pour les syndicats de copropriété repose sur la rapidité accrue d'un tel mode procédural, alors qu'une procédure instituée par voie de déclaration s'avère, règle générale, plus longue en ce qui a trait aux délais pour obtenir une audition. ■

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



ENTREPRENEUR EN MAÇONNERIE
SPÉCIALISÉ EN RESTAURATION DE LA MAÇONNERIE

1495, RUE CURATTEAU, BUREAU 7, MONTRÉAL (QUÉBEC) H1L 6H1
TÉLÉPHONE : (514) 355-2938 • TÉLÉCOPIEUR : (514) 355-8358

60, DES TERRASSES, LAVAL (QUÉBEC) H7L 2C5
TÉLÉPHONE : (450) 625-3038 • TÉLÉCOPIEUR : (450) 625-8110

BDB
Evaluatores Agréés
Chartered Appraisers

Luc Delorme B.A.A., É.A.
Arbitre Commercial, Associé

1077, rue St-Mathieu, Bur. 200
Montréal (Québec)
H3H 2S4

Tél.: 514.931.7999 (poste 23)
Fax: 514.931.7911

Internet: www.bdb-qc.com
Email: luc@bdb.qc.ca



Jean Caron, associé
Consultant, gestionnaire d'immeubles

50, rue de la Barre, suite 105, Longueuil (Québec) J4K 5G2
Tél.: (514) 948-7990 (ML) / (450) 677-0007 • Fax: (450) 677-0008
e-mail: laucandrique@qc.airs.com

Les registres du Syndicat

par Richard Presseault

L'un des devoirs des administrateurs d'un Syndicat de copropriétaires ou de son gestionnaire est la confection et la conservation de différents registres tel que précisé au Code civil du Québec ainsi qu'à la Déclaration de copropriété.

Nous énumérons ci-après les registres qui doivent être mis à la disposition des copropriétaires pour consultation, et ce, à leur simple demande :

- la Déclaration de copropriété et ses modifications;
- la liste des copropriétaires avec leur(s) nom(s) et adresse(s);
- la liste des locataires avec leur(s) nom(s) et adresse(s);
- les procès-verbaux des assemblées générales annuelles ou spéciales;
- les procès-verbaux des réunions du Conseil d'administration au cours desquelles sont prises toutes les décisions des administrateurs;
- les états financiers annuels (vérifiés ou non, selon ce qui est précisé à la Déclaration de copropriété);
- toutes les pièces comptables, à savoir, factures et chèques émis, relevés de banque de même que la comptabilité de la copropriété;
- les contrats de service liant le Syndicat avec ses fournisseurs; le plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble bâti.

Lors de l'achat d'une unité d'habitation, une copie de la Déclaration est normalement remise par le vendeur ou le promoteur à l'acheteur. Mais combien d'entre vous êtes familiers avec son contenu ? L'acquéreur d'une unité d'habitation en copropriété souscrit à la Déclaration en achetant son condominium. Il ne faut pas perdre de vue que le copropriétaire acquiert un « volume » dans un immeuble et que le « mode d'emploi » est indiqué dans la Déclaration. On doit retrouver dans ce document l'acte constitutif, la description des fractions et le règlement de l'immeuble.

Les listes de copropriétaires et locataires permettent d'identifier quels sont les résidents de l'immeuble. Lors de la convocation d'une Assemblée générale, il est important d'informer tous les copropriétaires de la tenue d'une telle réunion et de leur transmettre les documents requis pour prendre des décisions éclairées.

Les locataires ne souscrivent pas à la Déclaration et n'ont pas à être convoqués aux assemblées du Syndicat. Ils doivent toutefois s'engager à respecter tous les règlements contenus dans la Déclaration de copropriété ou encore adoptés postérieurement à sa publication. Le moyen le plus simple de s'assurer que les locataires ont signé un tel engagement est d'obtenir du copropriétaire-locateur une copie du bail. Le formulaire de bail prescrit par la Régie du Logement du Québec comprend une clause d'acceptation des règles de vie dans l'immeuble. Le Code civil du Québec, art. 1079 précise le pouvoir du Syndicat qui peut aller jusqu'à demander la résiliation du bail.

Les procès-verbaux des Assemblées générales et des réunions du Conseil d'administration sont la mémoire du Syndicat. Ils comprennent toutes les décisions prises en assemblée par les copropriétaires ou leur(s) représentant(s). Il est suggéré de tenir, parallèlement à ces registres, un sommaire des décisions avec leur objet et date d'adoption pour référence rapide.

Les dossiers financiers doivent être tenus avec précision et rigueur car ce sont les états financiers qui confirment le résultat des activités du Syndicat. Ne perdons pas de vue que les administrateurs ou le gestionnaire puisent leurs deniers à même les charges communes payées par chacun des copropriétaires. Les registres comptables, informatisés ou non, les pièces justificatives et tous les documents bancaires doivent être conservés chronologiquement pour en faciliter la consultation.

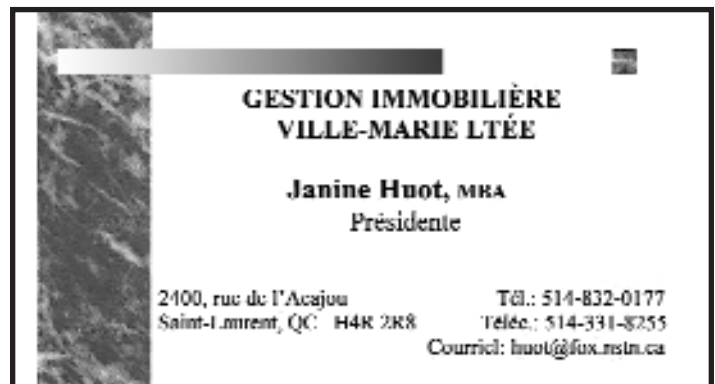
Les contrats d'acquisition, de service ou de location d'équipement doivent également être tenus à jour. Les experts-comptables en font habituellement l'énumération dans les notes de leurs états financiers. Notons que certains engagements doivent recevoir l'accord de l'Assemblée générale, dans des pourcentages pouvant varier, et ce, dépendant de l'objet du contrat et de sa durée.

Finalement, tous les plans acceptés par les autorités compétentes et remis par le promoteur doivent être conservés et, à la limite, copiés. Qui n'a pas vécu un problème de plomberie et, en l'absence de plans et devis, a dû démolir des murs pour trouver la source du problème et corriger la déficience ?

Le plan cadastral, aussi connu comme le « certificat de localisation », est essentiel pour statuer sur ce qui est partie commune et partie privative. Le copropriétaire peut modifier sa partie privative mais jamais les espaces communs.

Nous recevons fréquemment des demandes de la part de membres du RGCO qui s'interrogent sur le mode de fonctionnement de leur Syndicat, la répartition des charges ou les obligations des copropriétaires. Rappelons que la plupart des réponses à ces interrogations peuvent être trouvées dans la Déclaration de copropriété, qui est particulière à chacun des Syndicats. Le Code civil du Québec est toutefois complémentaire à la Déclaration.

La conservation de ces registres est une obligation à laquelle ne peuvent se soustraire les administrateurs. Des dossiers bien tenus ne peuvent que démontrer la transparence de la gestion de votre immeuble et ainsi éviter des imbroglios qui consomment temps et énergie. ■



Aujourd'hui, vous allez prendre la meilleure décision.

Quand il est question d'assurance, décider n'est pas facile. Comment Martin Assurance a-t-elle gagné la confiance de plusieurs centaines de gestionnaires de copropriétés du Grand Montréal? Avec un service d'exception issu d'une grande expérience en immobilier. Prenez la meilleure décision qui soit en communiquant avec un conseiller aujourd'hui pour recevoir une soumission gratuite.

(514) 374-9600
martin@martin-assurance.com

MARTIN
ASSURANCE & GESTION DE RISQUES



SCARAM

Fondée en 1975



Restauration de béton
Contracteur en travaux de béton
et de membrane
Travaux en hauteur • terrasse
Installation étagée intérieur / extérieur
Hydrodémolition

Les Services techniques de béton **Scaram** Ltée
1995, boul. St-Elzéar ouest
Ville de Laval (Québec) H7L 3N7
Téléphone : (450) 687-3443
Télécopieur : (450) 687-3447 • scaram@qc.aira.com

Licence d'entrepreneur : 1520-6600-18