

L'Écho d'Avignon

Journal des résidents



Syndicat de Copropriété des Jardins d'Avignon
660, rue Paul-Doyon, Boucherville, Québec.

Histoires de patios

Lors de leur réunion du 2 mai dernier, les membres du conseil d'administration ont entendu une très belle présentation de Mme Diane Cadieux (condo 01) en regard avec l'opportunité de l'agrandissement des patios; du "rajeunissement" des patios pour employer son expression.

Elle a entrepris des démarches auprès des autorités de la Ville de Boucherville et il en ressort essentiellement que la nouvelle réglementation lui permettrait de procéder à l'agrandissement de son patio jusqu'à la haie mitoyenne en obtenant seulement l'approbation du syndicat de son immeuble (syndicat vertical). Elle a de plus consulté le notaire Jacques Goyette qui a rédigé l'acte de copropriété (déclaration concomitante) et la firme d'arpenteurs Pierre De Beaumont. Elle a déclaré que ces gens partagent son avis et qu'elle peut entreprendre les travaux. Les pièces maîtresses de son argumentaire sont la vue en plan et localisation du certificat qui montre très bien que l'espace qu'elle veut recouvrir de pierres est bien à l'intérieur des limites de la surface décrite dans la déclaration concomitante et le fait que les autorités municipales ont modifié les dispositions du chapitre qui s'appliquent à tout projet intégré en zone résidentielle dans les objectifs de:

- Assurer la perception de chacun des bâtiments dans un ensemble de bâtiments;
- Assurer la mise en valeur des composantes structurales du bâtiment;

Elle se dit, par ailleurs disposée à suivre les indications **suite à la page 3...**



Cette parution...

- Histoires de patios;
- Certificats de localisation;
- Nouvelle fontaine;
- Infiltration d'eau.

Phrases et mots.

« Combattre avec le passé pour maintenir le présent, ou se tourner vers le futur? »

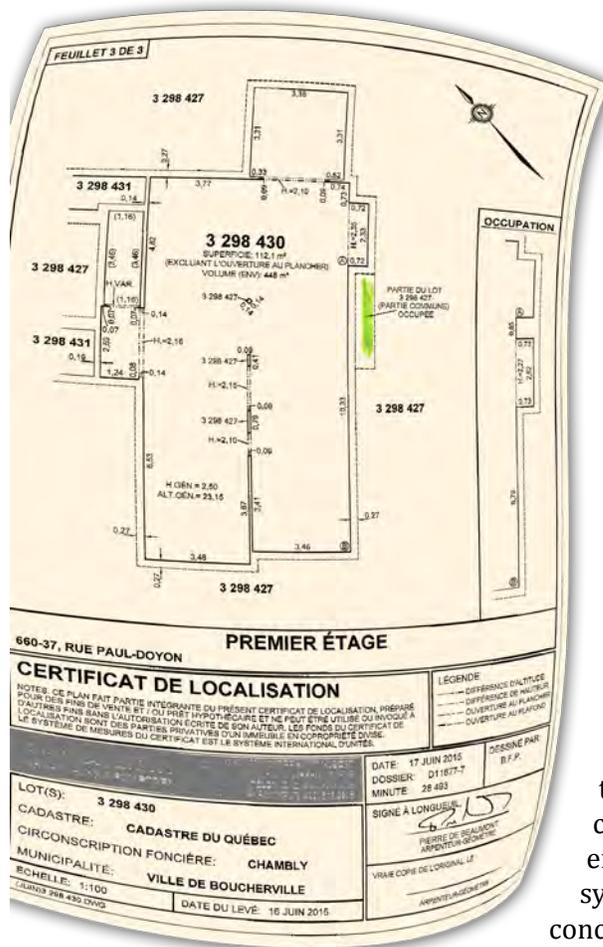
A. Nonyme

Président: Lucien Desjardins, Vice-Président: Robert St-Jean,

Secrétaire: Paul Trépanier, Trésorier: Pierre Béliveau.

Administrateurs: André S. Blais, Richard Blouin, Bernard Bergeron, Huguette Bourdon, Michel Brabant,
Françoise Cartier, Danielle Charbonneau, Diane Fortier, Éric Lefebvre, Joanne Tremblay.

Certificats de localisation



Le mois dernier, en procédant à la vente de son immeuble, un de nos copropriétaires a eu toute une surprise.

La notaire de l'acheteur a exigé comme il se doit, un récent certificat de localisation; le vendeur s'est conformé en mandant une firme d'arpenteur-géomètre pour réaliser ce certificat. Il a alors appris qu'un des ajouts vendus par le contracteur à l'époque de la construction n'a pas été inclus au cadastre. Il est ainsi en "défaut" puisque son immeuble empiète sur l'espace appartenant au syndicat horizontal de copropriété.

L'acheteur a bien entendu été rassurée sur l'intention du grand syndicat de procéder dans les meilleurs délais à la régularisation de la situation auprès des autorités.

Pour ce faire, vous êtes priés de fouiller dans vos documents et prêter; ne serait-ce que quelques minutes, votre certificat de localisation qui vous a été remis lors de l'achat de votre copropriété, au secrétaire Paul Trépanier (condo 27). Dans la même recherche, ce serait bien aussi si vous pouviez soumettre le certificat de la compagnie Bricon qui a livré la pierre et qui démontre qu'elle ne contient pas de pyrite; ce document vous a été aussi remis à la même occasion, lors de l'achat de la propriété.

Très souvent, les notaires font appel au secrétaire du syndicat horizontal lors de la vente de propriété. Le grand syndicat pourra ainsi archiver ces documents et les communiquer pour vous sauver des tracas et ennuis lors de la vente de votre copropriété. Le secrétaire du grand syndicat pourra s'occuper de vos tracasseries notariales sauf en ce qui concerne le fonds de prévoyance du syndicat vertical.

Nous allons vérifier la conformité de chacune des copropriétés et nous verrons à prendre les moyens nécessaires pour faire amender ou faire préparer la documentation nécessaire à ce que vous ne viviez pas ce genre d'inconvénient si vous deviez vendre un jour votre portion de propriété.

Dans l'immédiat, le grand syndicat s'est engagé à fournir la documentation révisée nécessaire au nouvel acquéreur du condo 37 avant l'automne. En passant, nous souhaitons la plus cordiale bienvenue à Mme Mary Ellen McGuire dans notre groupe.

Fontaine

Monsieur André Blais a trouvé une fontaine qui ferait notre affaire dont le coût est moindre que le budget prévu pour cet item. En mai dernier, l'assemblée générale a approuvé une somme de deux mille huit cent soixante-quinze dollars (\$2,875.00) pour le remplacement de la fontaine et l'aménagement des sentiers adjacents; la nouvelle fontaine proposée coûterait moins de deux mille dollars incluant les taxes et l'installation et le retrait de la fontaine actuellement en place.

...suite de la une

qui lui seraient soumises par les autorités du syndicat horizontal en ce qui a trait à l'apparence de l'ensemble pour ne pas nuire à l'harmonie générale des Jardins d'Avignon. Elle a de plus soumis une photographie prise chez nos voisins des Jardins de Champagne où de tels travaux ont été réalisés.

Oui... mais!...

Voici, à ce sujet, un extrait de l'opinion de Me Diane Fortier (condo 35).

« C'est le conseil d'administration du syndicat horizontal qui a autorité au regard de la modification des conditions de jouissance (et incluant l'aménagement) d'un patio ou d'un balcon, puisque de façon générale ils contribuent à l'harmonie de l'ensemble.

Il en est ainsi même si en vertu de la déclaration concomitante, les copropriétaires d'un syndicat vertical peuvent décider de modifier les conditions de jouissance d'un patio, terrasse ou balcon.

Que les règlements municipaux ne s'opposent pas à un projet est une chose, mais cela ne dispense pas du respect de la déclaration initiale, laquelle a préséance, ainsi que ses règlements, sur toute déclaration concomitante.

Ainsi, le conseil d'administration du syndicat horizontal a pleinement autorité pour se prononcer sur l'harmonie de l'ensemble. S'il décide que l'agrandissement des patios et des balcons briserait l'harmonie de l'ensemble, l'affaire est dès lors classée.

De plus, Me Fortier ajoute:

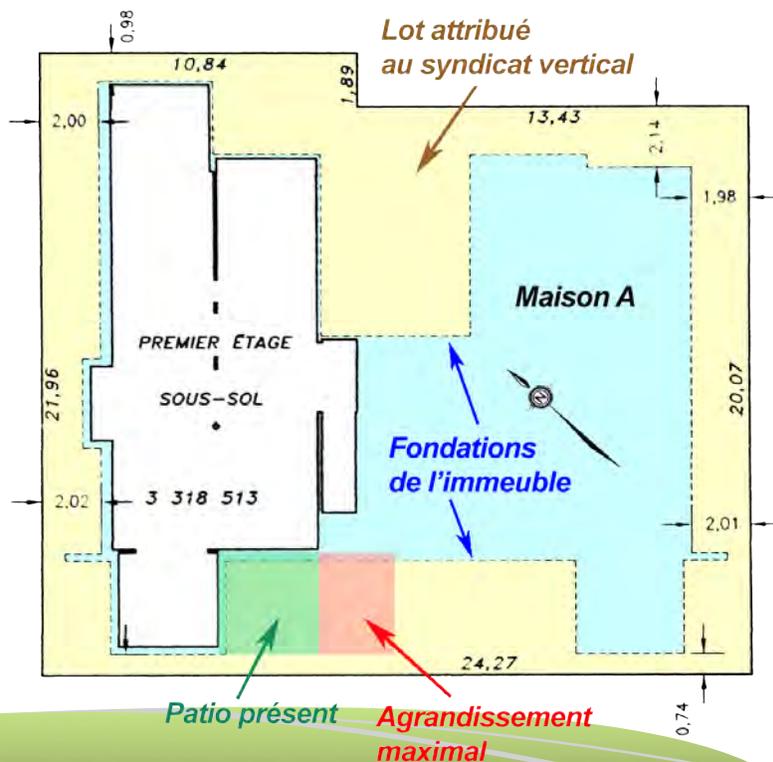
« Si, par ailleurs, le conseil d'administration du syndicat horizontal décide que l'agrandissement des patios et des balcons (ou seulement l'un d'eux) ne brise pas l'harmonie de l'ensemble, il serait prudent alors d'adopter des normes claires et précises sur les paramètres d'aménagement tolérés.

Un règlement pourrait être adopté en ce sens, sujet à ratification par l'assemblée des copropriétaires représentant les ¾ des voix. »

Suivant cette même ligne de pensée, certains membres du conseil d'administration considèrent la possibilité d'agrandir les balcons à l'étage de nos immeubles. Selon M. Bernard Bergeron (condo 52), il serait possible d'agrandir ces balcons d'environ un (1) mètre linéaire en direction du voisin d'immeuble sans avoir à recourir à d'autre support que le pilier existant et sans pour autant déguiser l'aspect visuel et architectural. Au rez-de-chaussée, l'espace libre pourrait être recouvert de pierres genre pavés-unis qui ne nuiraient en aucune façon au concept architectural.

Monsieur Robert Gérin (condo 06) se propose de former, avec monsieur Bernard Bergeron un comité pour établir les balises qui encadreraient de telles modifications le cas échéant, et de les présenter lors de la prochaine assemblée générale pour approbation. Il serait, de plus souhaitable, d'inviter madame Diane Cadieux de siéger à ce comité qui serait, somme toute, préparatoire à l'assemblée générale du printemps prochain.

Cette proposition a été retenue par le conseil d'administra

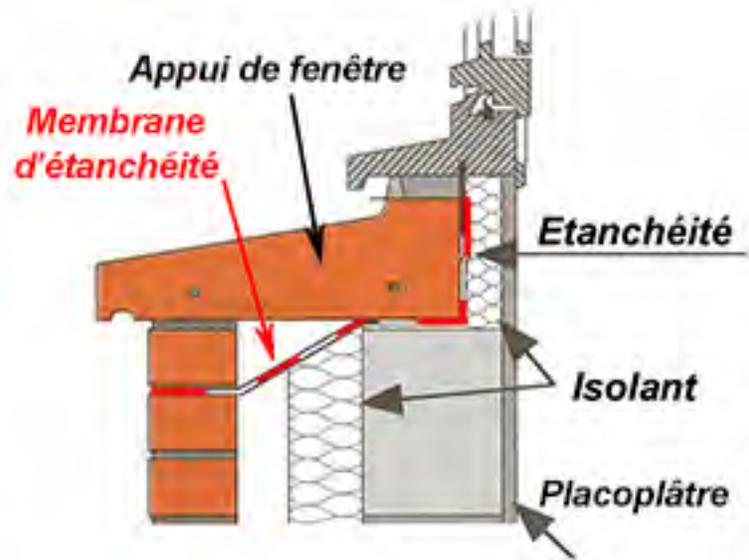


Histoires de patios (fin)

tion qui entend recevoir un rapport au moins préliminaire de ce comité et initiera, le cas échéant, la démarche nécessaire à soumettre le tout à l'assemblée générale.

De plus, le conseil d'administration demandera un avis juridique écrit pour éclairer et supporter le comité piloté par messieurs Gérin et Bergeron.

Toutes les personnes susceptibles de diverger d'opinion (ie qui voient un inconvénient à l'agrandissement des patios) sont priées de ce joindre à ce comité pour faire valoir leurs vues.



Bien construits... ...nos condos? Hum!

Figurez-vous que certains copropriétaires ont eu une autre surprise en découvrant de la moisissure sous les appuis de fenêtre. On aperçoit dans l'illustration ci-contre, que si cet appui de fenêtre repose sur de la brique ou sur un recouvrement d'aluminium, l'arrière-mur devrait être protégé par une membrane d'étanchéité pour s'assurer que l'eau ne puisse pénétrer l'arrière brique (ou recouvrement) et s'assurer que l'isolant ne s'imbibe d'humidité provoquant un environnement favorable au développement des moisissures.

Or, nous vivons une situation fort différente. Une fois les pierres qui servent d'appui de fenêtre enlevées, plus d'un copropriétaire ont constaté la destruction de la face en bois aggloméré, et même un début de pourriture sur le montant supportant la base de la fenêtre.

L'histoire ne raconte pas si ce mal a atteint les fenêtres de l'étage, mais ce sont des réparations majeures auxquelles doivent souscrire tous les copropriétaires de l'immeuble.

