



LA PROCURATION : UN MAL NÉCESSAIRE?

Dans une copropriété, la complexité et la mixité des résidents viennent souvent nuire à son bon fonctionnement. Pensons notamment aux baby-boomers qui veulent profiter à plein de leur retraite (ou semi-retraite). Ou

encore aux jeunes qui ne saisissent pas totalement le fonctionnement d'une copropriété. Puis il y a enfin les investisseurs, qui achètent une copropriété pour la louer. Tout ce monde se pointe assez rarement à l'assemblée générale annuelle et préfère signer la procuration. Est-ce toutefois la bonne attitude à adopter?

Dans un premier temps, il faut comprendre que les baby-boomers constituent une grande partie de la population migratoire hivernale, communément appelés « snowbirds ». Ils sont généralement absents lors de la tenue de l'assemblée générale. Ils opteront pour la procuration afin que leur vote soit considéré lors de décisions importantes. Pour d'autres, notamment les plus jeunes, l'assemblée générale annuelle ne représente qu'un exercice sans grande importance où les décisions leur semblent prises d'avance. Dans le premier cas, les procurations sont souvent transmises à l'un des administrateurs, ce qui peut conférer, le cas échéant, un pouvoir absolu au conseil d'administration. De telles situations font en sorte que les copropriétaires participants croient que les dés sont en apparence pipés d'avance et entraînent, en quelques sortes, un désintéressement face à l'assemblée générale. On enregistre donc alors des taux de participation inférieurs qui, dans les cas extrême, menacent même la tenue légitime de l'assemblée (le quorum étant à peine atteint).

Comment remédier à ce problème? Serait-il donc plus approprié de s'assurer que les copropriétaires qui prévoient être absents lors de l'assemblée puissent émettre leur procuration à un autre copropriétaire (autre qu'un des administrateurs) ou à un mandataire? Une autre solution serait peut-être de limiter les procurations octroyées au conseil d'administration à un certain pourcentage de vote, sans affecter la proportion dévolue au calcul du quorum. Ainsi, le C.A. n'aurait pas plein pouvoir lors des sessions de vote en assemblée générale. Mais avant tout, il faut responsabiliser les copropriétaires et les inciter à participer à l'assemblée. La procuration a ses bons et mauvais côtés. Il semble toutefois qu'une réforme législative quant à sa force et à sa nature même soit nécessaire afin que la bonne administration de nos copropriétés et l'intérêt de ses membres perdurent. D'un côté, elle assure une certaine démocratie quant à l'exercice mais, utilisée à outrance, peut également venir falsifier ce même exercice, en diminuant l'intérêt des copropriétaires. Un dilemme auquel font face de plus en plus de copropriétés. Mais un devoir que chacun devrait s'imposer, ne serait-ce qu'une fois par année!

PATRICIA LALLIER – Immeuble International II, Courtier immobilier agréé
514 499-1898 • patricia@patricialallier.com • www.immeubleinternational.com



2011 : autre bonne année dans la construction

Bien que 2011 ne sera pas aussi prometteuse que l'an dernier, les économistes s'entendent pour dire que le secteur de la construction continuera de contribuer à la croissance économique cette année. Le nombre de mises en chantier sera d'environ 45 000, soit une baisse de 5000 par rapport à 2010. Ce qui est plutôt négligeable. Les investissements en infrastructures devraient se poursuivre à un bon rythme.

BERNARD GAUTHIER

« Le secteur de la construction va demeurer l'une des principales locomotives de la croissance », selon la Banque Scotia dans ses plus récentes prévisions. « Grâce à des investissements dans des projets industriels, notamment dans le secteur des métaux de première fusion, à l'expansion de l'industrie minière et à des projets hydroélectriques

de longue haleine, le monde de la construction ne manquera pas de dynamisme ».

D'autre part, le malheur des uns fait le bonheur des autres. Les économistes de la Banque TD prévoient une diminution du prix moyen des propriétés, en raison d'une baisse importante du nombre de transactions anticipées.

Le taux directeur de la Banque du Canada devrait demeurer inchangé, à 1%, jusqu'à l'été 2011.

Pour ce qui est des effets de la hausse de la taxe de vente québécoise (TVQ), les économistes estiment que la progression des ventes ralentira de 4% en 2011. La finance, l'assurance, l'immobilier, les services professionnels et la construction figurent parmi les secteurs prometteurs.



ANNONCEZ-VOUS !
514.286.2707

Canvar érige 40 étages sur René-Lévesque

Une nouvelle tour de 40 étages va compléter le centre-ville américain de Montréal, à proximité du quartier des spectacles déjà en pleine rénovation. Le terrain choisi est actuellement un stationnement, situé sur René-Lévesque, entre les rues Bleury et Anderson.

GÉRARD SAMET

Il s'agira d'une structure jumelée, composée de 200 appartements de luxe et 220 chambres d'hôtel, à la manière du récent bâtiment construit par Canvar

sur Sherbrooke (où se trouve l'hôtel Hilton Garden Inn). L'hôtel occupera 11 étages constellés d'étoiles.

UN HÔTEL MARRIOTT AU SEIN DE CE PRESTIGIEUX BUILDING?

Le nom de l'architecte n'est toujours pas dévoilé, ni la physionomie du futur building qui devrait être prestigieux et innovateur dans un pareil emplacement.

Ce type d'immeuble contribue en effet à l'image de marque d'une cité. Il est compréhensible que Pierre Varadi, le porte-

parole de Canvar, soit prudent en refusant de dévoiler les détails du projet, tant qu'il n'est pas finalisé. Une demande de permis de construire a été déposée auprès des services de la Ville de Montréal. L'industrie croit que l'immeuble et l'hôtel seront terminés d'ici deux ans.

IL Y A UN MARCHÉ MONTRÉALAIS POUR UN NOUVEL HÔTEL DE LUXE Selon William Brown, vice-président de l'Association des hôtels du Grand Montréal, « si le promoteur veut construire, c'est qu'il croit qu'il y a un marché », a-

til déclaré au Canal Argente. « Lorsqu'un nouvel hôtel s'installe, il y a toujours un déplacement de clientèle ». L'hôtel sera géré par une grande chaîne internationale. Des négociations seraient menées avec le Groupe Marriott.

Plusieurs hôtels ont fermé leurs portes à Montréal alors que le nombre de visiteurs, qu'ils soient touristes ou en affaires, est en augmentation constante. Canvar exerce le métier de gestionnaire de projets et d'entrepreneur général en construction.