

de la copropriété **PLUS** au Québec

Sommaire

- Programme de conférences3
- Hey Secretary, the minutes are wrong!6
- Letter from a member8
- Article 1070 du code civil9
- On y met les états financiers... rien de plus 12
- Le bénévolat et la CSST 15
- Il y en a des difficiles!..... 17
- L'hiver s'en vient. Pensons-y!..... 19
- La gestion d'un syndicat..... 20
- Formulaires de crédit d'impôt..... 22
- INFO CONDO.....23 à 26
- Bottin des fournisseurs
et professionnels agréés.....28 à 30

**Siège social : 1440, rue Ste-Catherine Ouest, bureau 328
Montréal (Québec) H3G 1R8
Courriel : ascq@ascq.qc.ca**

T. 514 866-3557

F. 514 866-4149

Sans frais : 800 568-5512

www.ascq.qc.ca



Depuis 1976

**L'Association des syndicats
de copropriété du Québec**

33 ans

Tous les services
sous un même toit !

Intervention complète après sinistre

La solution à la copropriété



groupe MIRO
Le multiservice après sinistre inc.

www.groupemiro.com

Iso 9001 Rive sud 450 468-2033
Montréal - Laval 514 990-7700

ASSURANCE DE LA
COPROPRIÉTÉ



RC
Racine & Chamberland
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

Bernard Bousseau, M.B.A.
Téléphone 514.723.8078
Cellulaire 514.998.5437
bbousseau@racinechamberland.com

www.racinechamberland.com

Bulletin de la copropriété Plus

Bulletin spécialisé en support de gestion de la copropriété au Québec, il traite des aspects administratif, juridique et d'intendance de la copropriété. Le Bulletin est une publication privée distribuée uniquement aux membres en règle de l'Association des syndicats de copropriété du Québec (ASCQ) et une copie est déposée aux Bibliothèques nationales du Québec et du Canada.

■ ÉDITEUR

Institut de la copropriété du Québec

■ COLLABORATEUR

Michel G. Charlebois

■ PERSONNEL

Michel G. Charlebois, président-directeur général
Sylvain D. Clermont, vice-président marketing et affaires publiques
Me Gaston Gourde, avocat et vice-président, Est du Québec
Me Michel Desrochers, avocat
Josée Charlebois, directrice de l'administration
Danièle Ménard, services aux membres
Asma Kochbati, LL.M., services aux membres
Gérald Denoncin, LL.B., consultant
Jonathan Marcil, ing, informatique

■ DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault

■ COLLABORATION SPÉCIALE

Anne O'Farrell, révision anglaise

■ PERSONNEL ASSOCIÉ

Guy Thouin, Communication CondoMarketing inc.
Me Richard Lavoie, avocat (Montréal)
Me Gaétan Mathieu, avocat (Québec)
Me Jacques Dufour, présidence d'assemblée
Jacques Millaire, conseiller en gestion
Me Paul-André LeBouthillier, avocat

■ PAGE COUVERTURE

Jardins des Vosges
Île-des-Soeurs

Le Bulletin de la copropriété Plus est publié tous les deux mois.

Tous les textes sont protégés par les lois sur les droits d'auteurs et la propriété intellectuelle. Ils sont signés par leurs auteurs qui sont responsables du contenu. Un texte non signé est de la plume de Michel G. Charlebois. Aucun de ces textes ne peut être considéré comme étant une opinion juridique et n'engage pas la responsabilité de l'éditeur ou de l'ASCQ.

La photocopie des textes pour usage non lucratif et distribution exclusive aux copropriétaires d'un syndicat membre est permise.

Des bulletins supplémentaires peuvent être obtenus auprès du secrétariat de l'ASCQ selon la tarification en vigueur.



LE PROGRAMME DE CONFÉRENCES SUR L'ENTRETIEN PRÉVENTIF AUTOMNE 2009

UNE EXPÉRIENCE CONCLUANTE!

Au printemps 2009, nos 9 premières conférences et formations ont connues un réel succès.

En effet, plus d'une centaine d'administrateurs de syndicat se sont prévalu de cette opportunité de parfaire leurs connaissances dans le domaine de l'entretien préventif des immeubles et a même permis à certains de résoudre des problèmes et ce, à peu de frais.

CONFÉRENCE OFFERTE GRATUITEMENT

MARDI, 13 OCTOBRE (17 HEURES)

LA GÉRANCE PROFESSIONNELLE
DES IMMEUBLES ET LA
CONCIERGERIE

CÉDULE DES FORMATIONS AVEC FRAIS D'INSCRIPTION

MARDI, 20 OCTOBRE (17 HEURES)

LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

MARDI, 03 NOVEMBRE (17 HEURES)

LE CARNET D'ENTRETIEN PRÉVENTIF

MARDI, 17 NOVEMBRE (17 HEURES)

LES ASSURANCES et L'ÉVALUATION

MARDI, 01 DÉCEMBRE (17 HEURES)

LES DIVERS TRAITEMENTS DE L'EAU

MARDI, 15 DÉCEMBRE (17 HEURES)

L'ENVELOPPE DU BÂTIMENT

POUR VOUS INSCRIRE ET POUR PLUS
D'INFORMATIONS SUR
LES PROGRAMMES DE CONFÉRENCES,
CONSULTER LES SITES :

WWW.ASCQ.QC.CA
WWW.CONDORESSOURCES.COM

■ DATE DU COLLOQUE

Pour une raison que personne ne s'explique, la date du prochain colloque n'était pas la bonne dans la section des capsules du Bulletin d'août 2009. La vraie date est le le samedi 31 octobre 2009. Facile à retenir car il aura lieu le jour de l'Halloween.

■ CLASSIQUE DE GOLF

Partie d'une simple intention de permettre aux membres professionnels et fournisseurs de se rencontrer une fois par année sans le stress des colloques, la Classique de golf de l'ASCQ a pris beaucoup d'ampleur. En effet, le 9 septembre dernier, le terrain du club de golf St Césaire a été envahi par 72 golfeurs et plus de 80 personnes ont participé au magnifique souper de clôture. Ce groupe incluait de nombreux membres de conseils d'administration. D'une affaire prévue initialement pour s'amuser entre professionnels, la Classique de golf semble se métamorphoser en mini-colloque de plaisir et de plein air.

■ CRÉDIT D'IMPÔT POUR RÉNOVATIONS

Nous vous rappelons que seuls les copropriétaires résidant dans leur partie privative (résidence principale) peuvent avoir droit à un crédit d'impôt pour la rénovation et ce, tant au fédéral qu'au provincial.

■ PROVINCIAL

Dans le cas du crédit provincial, les seuls travaux éligibles sont ceux exécutés à l'intérieur de l'appartement. Sauf pour donner l'autorisation classique, le syndicat n'a rien à voir dans ce crédit.

LE 21^{ÈME} COLLOQUE ANNUEL DE L'ASSOCIATION

aura lieu le **samedi 31 octobre 2009**
à l'hôtel Sandman de Longueuil.
(Métro Longueuil – stationnement gratuit)

Le thème :
FONDS DE PRÉVOYANCE
(Financement et placements)

Pour réserver votre place, contacter : Asma, Danièle ou Josée
514-866-3557 ou 1-800-568-5512

Il y a une franchise de 7500 \$ pour un maximum de travaux de 20,000\$. Le crédit est de 20 % pour un remboursement maximum de 2 500 \$. Le copropriétaire pourra recevoir un chèque même s'il ne paie pas d'impôt.

■ FÉDÉRAL

Au fédéral, c'est différent. Le copropriétaire pourra ajouter à sa réclamation de crédit la quote-part de sa participation dans les travaux payés par le fonds de prévoyance sur l'immeuble. Le déductible est de 1 000 \$ et le maximum de la réclamation est de 10,000\$ pour un crédit maximal de 1,350\$. Il ne recevra pas de chèque s'il ne paie pas d'impôt.

■ TRAVAIL DU SYNDICAT

Le travail du syndicat est d'informer les copropriétaires du montant dépensé à même le fonds

de prévoyance pour la rénovation de l'immeuble, Rien de plus que vous ne faites actuellement. Pas de papier à remplir ou de document à compléter. Juste la routine.

■ RÉSUMÉ

Si le copropriétaire rénove sa cuisine (ou salle de bain) pour 20 000 \$, il recevra un crédit – (ou un chèque s'il ne paie pas d'impôt) – de 2 500 \$ du provincial et 1 350 \$ du fédéral (dans ce cas, il doit payer de l'impôt pour en bénéficier) Dans tous les cas, le syndicat ne s'en mêle pas sauf pour informer de manière usuelle les copropriétaires des activités de son fonds de prévoyance.

Autres formations
offertes prochainement :

- Déclaration de copropriété
- Les assurances (1er niveau)
- Les locataires
- La gérance

Une brochure contenant
les dates, endroits et autres
conditions vous sera acheminée
bientôt

FORMATION

LES FINANCES • samedi, 17 octobre 2009

Hôtel Classique • 2815, boul. Laurier (Salle Pellan), Québec

LES NUISANCES (LES HUMAINS)

Samedi, 14 novembre 2009

Holiday Inn - Plaza La chaudière, Gatineau

offert
sans frais
si commandité
INFORMEZ-VOUS!
514 380-8398

CONDO
réseau

Site Internet pour accéder en privé aux documents
de gestion du syndicat de copropriété.

- ✓ Procès-verbaux
- ✓ Registre des copropriétaires et locataires
- ✓ États financiers
- ✓ Déclaration de copropriété
- ✓ Règlements d'immeuble
- ✓ Contrats et conventions
- ✓ Plans et devis de l'immeuble

■ ELEVATORS

Since meeting between presidents of the Régie du bâtiment (RBQ - Construction Board) and ASCQ (Syndicates of co-ownership association of Québec) and the setting up of a special committee on the matter of elevators, all is quiet around the province. The file is not closed and the court procedures are still ready to be re-activated but the mood is very good. As a reminder, here are the four understandings between us and the RBQ on the matter.

• First

The RBQ agrees that the status of any building divided in co-ownership is a "private building" where no one can access except by invitation or by order of the court. Therefore, all discussions will be based on this premise and by the fact that no one wishes to have an unfortunate accident due to malfunctioning elevators.

• Second

No board members are elevator specialists; therefore, the syndicate grants a contract to a licensed firm for upkeep and maintenance of elevators. Based on this, the liable party of any malfunction due to "bad maintenance" is the contractor, not the syndicate. They should pay fines if there are any; not the syndicate.

• Third

The RBQ, if it wishes to inspect our elevators, should come with the maintenance employee and not bother any board member.

• Fourth

A committee at the vice president level will discuss mechanics and make recommendations in order to set the rules of working procedure.

■ WHAT ABOUT THE POOL

It seems, with this very wet summer, people have forgotten about this new (last year) quality of water regulation for our pools. Remember? We were subject to a \$200,000 fine for not complying with all the obligations of the law? Well, this regulation, under the authority of the Minister of Environment, was supposed to have been transferred to RBQ (Construction Board) last fall. Because we demonstrated to the RBQ president (meaning the Minister of Labour who is responsible for the RBQ) that the obligations of this regulation make no sense for a very great majority of syndicates as - a) it is impossible for most syndicate to forbid co-owners to access 24 hours a day what is their possession; and b) that very few co-owners actually use the pool, especially during the night. Therefore, it would be illogical to sample pool

water every three hours. The RBQ president and minister agreed. They are re-evaluating their book of regulations.

■ TALKING ABOUT POOLS

In the July 20th 2009 Official Gazette of Québec (in which all laws, decrees and by-laws are published) there is a draft of a by-law concerning private residential pools. Please note that it is not a law... yet! This draft gives all readers 45 days to comment if they wish. If this law is enforced, all co-ownerships with and an outdoor pool will have to install a ladder in the pool, being an in-ground or not; will have to be surrounded by a 1,2 meter (3½ feet) fence with meshes that cannot let anything bigger than 10cm (4 inches) go through – even if your land is fenced. There are some other specifications that we shall talk about if this draft ever becomes law. But you should be aware of this.

■ INCOME TAX CREDIT FOR RENOVATIONS

The syndicate is involved with the income tax credit for senior citizens but not with the credit for renovations, being at federal or provincial level; more in the December Bulletin.

Smoking problem;
(maybe) syndicate's problem

A co-owner is smoking in his private portion (apartment). The co-owner above complains about the smoke coming in his apartment from this co-owner below. Who is responsible? As a matter of fact, is anyone responsible?

This is a condo of three units.

The suffering co-owner met with the smoker who said he was smoking no more than 3 to 4 cigarettes a day and about 20 a day during week end. This smoker refused to install any ventilation equipment but did isolate (caulk) all piping and electrical openings in his unit.

Not capable to suffer more, the co-owner above the smoker installed air freshener equipment and caulked all possible cracks surrounding piping and electrical outlets in the apartment. It did settle his problem; but they went to court against the smoking co-owner claiming \$2,000 for cost of equipment, work and compensation for inconvenience, trouble and stress.

The Court dismissed the case because

- The declaration of co-ownership does not forbid smoking in a private portion;
- Article 976 of the Code says that neighbours shall suffer the normal neighbourhood annoyances that are beyond the limit of tolerance they owe each other (...); the judge decided that

smoke from a few cigarettes cannot be considered "annoyance that is beyond the limit of tolerance";

- Installation of air circulator – freshener - and blocking holes between apartments did correct the situation;

O.K. what then?

Why do we report this simple decision? Because of what the judge said concerning the correction of the problem. We sense a problem with the building. Let's remind you about article 1077 of the civil code: *"THE SYNDICATE IS LIABLE FOR DAMAGE CAUSED TO THE CO-OWNERS OR THIRD PERSONS BY FAULTY DESIGN, CONSTRUCTION DEFECT OR LACK OF MAINTENANCE OF THE COMMON PORTIONS, WITHOUT PREJUDICE TO ANY COUNTERCLAIM."*

If a co-owner can prove that the smoke enters his apartment because of a faulty design or a construction defect, he can hold the syndicate responsible for damages caused. Meaning the syndicate – in the actual case - would have to caulk and/or install an adequate ventilation system to prevent the smoke from invading other living quarters. Or reimburse a co-owner who corrects the problem if the syndicate does not respond.

Here, the syndicate did not have to react to the complaint because the co-owner went directly to the smoking co-owner instead; and sued the co-owner instead of the syndicate.

But let's presume the suffering co-owner would have requested correction (around plumbing and electrical wiring) by the syndicate, would the judge figure the problem was a "construction defect"? We shall never know the answer but it is interesting to wonder.

(ref: Parent v. Filion : ASCQ 902)

Hey Secretary, the minutes are wrong!

Once in a while, at the beginning of a general meeting, a co-owner calls a point of order and expresses his concern about last year’s minutes. He says that “*what is written is not what I said*”. Another will say that he did not second such and such a proposition or worse, he never voted in favour. And some more flavoured comments of this nature.

“Mr President, I want the minutes corrected.” “I move to modify “this”; I move to add “that”; I move to erase the third word of the second line of the fourth paragraph on page 4”. Plenty of co-owners second and request a vote from the president. Vote shows a strong majority in favour of correcting minutes.

Question: Does the syndicate – meaning the secretary of the assembly of co-owners – modify the last meeting minutes with such a proposition? (Let’s assume it is supported by the assembly)

Answer is “no”!

I’m sorry

A mistake, an error or a misspelling in a minute is corrected by a note in a future minute. A decision made at a meeting for which no one is happy is ‘corrected’ with another decision at a further meeting.

Minutes are written by a person mandated by the assembly. This person is a human being that can make mistakes. But remember this: Minutes of a Meeting cannot be seen as a report. Minutes show the decisions made; reports contain discussions about minutes. Minutes are public domain; a report is very private. Minutes are mandatory. No syndicate is obliged by law to write a report of all the talks, discussions and arguments by co-owners at a meeting.

Here is an excerpt of a minute of a co-owner’s meeting. Call it Minute 5.

Minute 5:

The following question had been put on the agenda by Joffrey Borrow for a decision by majority vote of co-owners, present and represented.

I MOVE TO MODIFY THE BY-LAW OF THE IMMOVABLE CONCERNING THE NUMBER OF DIRECTORS ON THE BOARD SO IT WILL BE 5 INSTEAD OF 3.

Following co-owners, or mandatory of co-owners, did intervene on the question: 302, 210, 402, 403, 201, 301 and 405. Vote was called by the chair.

42,.3% of shares had been voted. Result is: 24.3% in favour; 18, 0% against. Motion carried.

At the annual meeting, one year later, the presenter of the motion does ask to correct the minute 5 of last year.

First he moves to correct his name: it is Jeffrey and not Joffrey. Second he moves that there was an error in counting of votes as it does not fit the quorum. He says that there were 53.5% of the votes in the room and there should be mention that – if the number 42.3% of voted shares is correct – 11.2% of the shares present in the room abstained.

Fine! Now what do with that? It is common to see, generally on page 2 of any important paper - New York Times; Gazette; Globe and Mail; etc – to read here and there “CORRECTION”. This is where you will read that the person’s name in yesterday paper was Jeffrey and not Joffrey; with a sorry note to conclude. Same applies with your minutes. After mentioning the numbers of opening quorum, you will add a paragraph mentioning that the surname of sponsor of proposition at minute 5 should have read Jeffrey and not Joffrey. Sorry! If some co-owner criticises, tell them that no newspaper will reprint an edition because of a clerical error somewhere within its pages.

The second request is something else. In co-ownership we do not count abstainers. We do not need to. All the law says is “majority vote” or “approbation at 75% of votes”. For “majority votes” all you have to do is count the votes in the box. No more, no less. If people do not cast their votes, so be it. For items asking specific approbation (75%- 90%) the number is the answer. No need to know who is against.

Report and minutes

MINUTES: Document in which are registered all properly and legally voted decisions of a meeting;

REPORT: Document showing the verbatim of all discussions within a meeting concerning the decisions made;

MINUTES: Mandatory (1070 civil code);

REPORT: Not mandatory. Can be written according to by-laws of the immovable

MINUTES: Must be deposited to the register of the syndicate (1070 civil code);

REPORT: Cannot be placed in the register of the syndicate; as a matter of fact, report of a meeting is a private document;

Do not mix

Too often, board of directors for their meetings, or co-owners for their assembly, do what everyone calls “minutes” and are a mix of minutes and report. They are not the same.

Minutes (word says it) are something that go one after the other. First decision is first minute; second decision is second minute and so forth. One cannot modify a minute because the “minute” is gone.

This means that changing (modifying or correcting) a minute, requires another minutes. The last “minute” is always the official “minute”. Like a will and testament.

Decisions published and registered

If decisions of co-owner requests are deposited by a notary at the registry office, it is easy to search what is in force by visiting such registry office¹.

You modified your constituting act to get rid of animals? Then we shall read the last minute entered in your file where the official text is. Note the last minute (declaration) where animals were allowed.

What’s in a name?

Here’s a funny case that should make you cry knowing how much our judicial system costs.

A co-owner, who is a lawyer, judgment says – decides not to pay his assessments because sometimes he receives an invoice under one syndicate’s name and sometimes the invoice is sent under another name¹. Therefore, he tells himself, I owe nothing because I do not know to whom I owe the money to or to whom the money will go?

You want to fight? Let’s fight!

Management got mad and the Board authorized registration of a legal hypothec against the co-owner’s fraction.

The co-owner did not like this and sued the syndicate – actually all 6 names² under which the syndicate was known at one time or another - for \$6,500 for stress, reputation, etc.

The syndicate countersued for \$5,826.90, the amount due for his share of the syndicate’s expenses.

In court, my man!

The co-owner, a lawyer, told the judge that the claims do not concern him due to the many errors made by the management firm – meaning: the syndicate – about the name on documents of assessment.

“Not so”, said the court. “All, even not very brilliant co-owners, agree that “condo fees” must be paid. Then you should pay!”

Right or wrong; there is a name

The syndicate has a name! The law says “*name of the syndicate is in the constituting act of the declaration.*”³

The procedure is the same with any by-laws adopted by Board or co-owners. To know what is in force or not, one has to dig up the minutes in the register starting with the last and – if you find nothing about what you are looking for - getting back to the original document: the declaration.

Conclusion

Last note: if something is not forbidden, it is allowed. Therefore, if your constitution or your by-laws do not say only small animals are allowed on the property, one can bring a horse without power to say “we don’t want any horses here”

The judge was very surprised and confused as to why one would not use the legal name that appears in the declaration.

Actually, Judge De Michele added: “*It is even more surprising - not to say disturbing – that the legal hypothec was registered under a name the syndicate does not bare. This confusion could result in abortion of such hypothec.*”

A lesson to be learned: Part 1

Reading the decision from the tribunal we can almost understand that if the plaintiff (co-owner) would not have been a lawyer, the syndicate would have loss its case. In fact the judge mentioned that the plaintiff, in his capacity of jurist, must have known that

- a) The law obliges the syndicate to have a name and to register this name with the declaration. He should have known the real name of the syndicate
- b) All co-owners, lawyers or not, know that there are some condo fees to pay. Therefore, each co-owner must pay his share of expenses; Based on these reasons, the tribunal found the co-owner at fault; but because of the bad management of the syndicate, without cost.

A lesson to be learned: Part 2

As said, the name of your syndicate is in the declaration. The lesson here is for all of you to:

- 1- Know and remember the official syndicate’s name and;
- 2- Use it all the time for all purposes in all occasions;
- 3- If you want to change it or modify it, there is a provision in the civil code that says how to proceed.

¹ www.registrefoncier.gouv.qc.ca where you find all documents, since 1866, deposited in any of the registry offices in Québec

² Berbrier v. 6 different names including the right one. ASCQ 898

³ 305 – 306, civil code

Be patient, dear challengers!

Here is a little story that should remind co-owners that you must give time to the judicial system to make its decision.

Once upon a time

In a declaration of co-ownership wood floors are not allowed. With modern times, many co-owners wished to replace carpets with wood floors.

Therefore, according to article 1097 of the civil Code, co-owners got 75% of all the votes of all the co-owners of the syndicate and requested the Board of Directors call a notary and register a modification to the constituting act in order to change the “forbidden” to “allowed with regard to wood floors in private portions.

Protection of minorities

Not all co-owners agreed with this decision of more than 75% of the vote; it is always like that. That is why legislation asks for 75% of the vote (minimum) instead of 100% . Legislation allows a buffer of 25% for those who do not want modifications to what they purchased.

Article 1103 says — *Any co-owner may apply to the court to annul a decision of the general meeting if the decision is biased, if it was taken with intent to injure the co-owners or in contempt of their rights, or if an error was made in counting the votes. The action is forfeited unless instituted within sixty days after the meeting. (...).*

Therefore, any co-owner unhappy with the requested modification may ask the tribunal to annul it. It has to be based on one or several conditions listed at article 1103.

That is the case⁴
In a syndicate this is exactly what happened. The declaration was modified to allow wood floors and (at least) four co-owners did not agree; they requested the court annul the decision. Meanwhile, several co-owners did not wait for the decision of the court and proceeded with installation of wood floors. This did not please our four plaintiffs. They called the tribunal to issue an order to safeguard their rights. This request means that the tribunal may issue a temporary injunction to force one party to do or not to do what the order says. In this case, plaintiffs were asking for an order against all co-owners not to install wood floors until the final decision from the court.

Do not rush! Wait for the signal!

Wow! Said Mr. Justice Journet. Your challenge within the rules of article 1103 of the civil code may be valid but until it is decided, the decision of the majority of co-owners representing 75% (and more) of the votes is valid. Therefore, there is no offence in installing a wood floor in an apartment.

BUT! Said the same judge, if the decision of the court does annul the decision, these co-owners will have to get rid of their wood floor and reinstall a carpet; at their expense.

Question of gamble

Of course, what the judge said is: co-owners who believe the court will maintain the modification to the declaration are taking a chance. They are gambling against the challengers. But if the court decides they are right, it can be costly.

Letter from a member

Our V.P Marketing was called for an emergency in one of our member’s building. He got a THANK YOU note. Here it is.

Good morning, M. Clermont,

I would like to apologize for calling you on Sunday evening. I realize it is not the normal thing to do, but, as you know, at present, I’m the only administrator here, and with more than 12” of water in the garage and elsewhere, I felt at a great loss.

The Group Miro, which you recommended were very good. The electrician they sent was very competent and he cleared out water where necessary and we had power back by 10 pm. The clean-up crew came Monday morning, but there were only 2 men, and that was not enough. Yesterday the company was here at 8 am and all was cleaned very well. All co-owners are very happy.

I have written a letter to the City of Dorval and gotten in touch with our insurance, elevator people and garage door repair people. The bottom panels of the garage door were bent by the force of the water.

Thank you for giving me such a good reference. Please extend my apology to your family as well.

Kind regards.

Karina Terauds
SDC Dorval



ARTICLE 1070 DU CODE CIVIL

UNE MONTAGNE D’ARCHIVES... Combien de temps encore?



La copropriété divisée au Québec est née le 21 novembre 1969. Elle prend de l’âge et elle a subi de grands changements en 1994 en devenant une personne morale que l’article 1039 du (nouveau) Code civil appelle « syndicat ». Un de ces « grands changements » concerne l’obligation, pour le syndicat, de tenir un registre.

Il va de soi que, pour les copropriétés créées avant le 1er janvier 1994, la question des archives et plus particulièrement de leur conservation peut poser problème, car avant cette date, il n’y avait pas d’obligation de conserver les documents relatifs à la copropriété. Après cette date, la tenue du registre pose, dans beaucoup de cas, un problème de maintien, et surtout de pérennité.

Essayons de répondre aux nombreuses questions qui concernent ce sujet d’actualité.

Gérald Denoncin, LL.B. | Conseiller aux membres de l'ASCO

Une bonne âme à la maison

Les syndicats gérés professionnellement ou comptant sur l’aide d’une personne rémunérée sont chanceux, car la pérennité¹ de la tenue et de la conservation du registre apparaissent assurées.

Pour les autres, tant qu’une âme charitable accepte de tenir les archives du syndicat, tout semble bien aller.

Viens hélas le jour où l’un ou l’autre des administrateurs – qui sont susceptibles de changer, dans la majorité des cas chaque année – refusent de prendre soin des documents et, dans moult cas, de garder chez eux les archives, soit parce qu’ils trouvent cela peu approprié dans leur appartement, soit par manque de place, ou tout simplement parce qu’ils ne veulent pas en prendre la responsabilité.

On en vient à envisager la location d’un espace d’entreposage avec les problèmes qui en découlent.

C’est alors que la question se pose : « Est-on vraiment obligé de garder toute cette paperasse? »

La loi est le guide...

Commençons par lire l’article 1070 du Code civil. C’est cet article qui traite du registre du syndicat.

1070 C. C. Q — « LE SYNDICAT TIENT A LA DISPOSITION DES COPROPRIÉTAIRES UN REGISTRE CONTENANT LE NOM ET L’ADRESSE DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE ET DE CHAQUE LOCATAIRE, LES PROCÈS-VERBAUX DES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES ET DU CONSEIL D’ADMINISTRATION, AINSI QUE LES ÉTATS FINANCIERS. IL TIENT AUSSI A LEUR DISPOSITION LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ, LES COPIES DE CONTRATS AUXQUELS IL EST PARTI, UNE COPIE DU PLAN CADASTRAL, LES PLANS ET DEVIS DE

L’IMMEUBLE BATI, LE CAS ECHEANT, ET TOUS AUTRES DOCUMENTS RELATIFS A L’IMMEUBLE ET AU SYNDICAT »

... Mais pas le calendrier

L’article 1070 indique bien ce que le registre contient, mais ne donne aucune indication sur la période de temps durant laquelle le syndicat doit conserver chacun des documents².

Certains documents devront être gardés pour toute la durée de vie du syndicat. Certains documents y seront pour un temps déterminé tandis que d’autres n’ont pas d’affaire là.

Ces documents du registre devront être accessibles aux copropriétaires dans les limites établies par les règlements de la copropriété.

Dans le registre, il y a des documents qui y sont pour la vie; d’autres pour un certain temps. Certains documents ne vont jamais au registre

Examinons maintenant la nature des documents que l’on doit retrouver au registre.

Pour toujours... tel quel

Voici la liste des documents qui ne seront jamais modifiés après leur dépôt au registre du syndicat³. Doivent être conservés pour la durée de vie du syndicat,

1. les procès-verbaux des assemblées de copropriétaires (annuelles ou extraordinaires dites « spéciales ») ;
2. les procès-verbaux des réunions du conseil d’administration;
3. les procès-verbaux des réunions de tous les comités, s’il y en a ;

On vous rappelle que les procès-verbaux ne contiennent que les décisions de l’assemblée (copropriétaires, conseil ou comité). Ils incluent aussi les règlements, aliénations, améliorations ou modifications des parties communes et autres activités et décisions de la collectivité.

¹ Pérennité : nouveau mot à la mode qui veut dire : Caractère de ce qui dure toujours.
² Au bulletin d’avril 2001, nous avons fait l’analyse des obligations de conservation des documents dans le registre. Le présent texte est une mise à jour de cet exposé
³ Une décision apparaissant au procès verbal d’un organe de décision (conseil d’administration, assemblée des copropriétaires ou comité) se modifie uniquement par une autre proposition votée lors d’une assemblée subséquente. C’est pourquoi les procès verbaux sont qualifiés de « documents permanents »

4. les plans et devis ;

Nous plaçons les plans et devis dans la section des documents permanents même si de temps en temps ils pourraient être mis à jour suite à une décision de l’assemblée des copropriétaires sur une transformation, une amélioration ou un agrandissement de parties communes ;

5. le ou les **certificats de localisation** des parties communes; Le certificat de chacune des parties privatives appartient exclusivement au propriétaire de ces parties. Le syndicat n’est pas directement impliqué à ce niveau.

Pour toujours... évolutif

Voici la liste des documents qui évolueront avec le temps, au gré des décisions du conseil d’administration

6. la **déclaration de copropriété** ;

La déclaration comprend 2 parties qui sont déposées au Bureau de la publicité des droits :

a. **L’acte constitutif** ; et

b. **L’état descriptif des fractions** ;

Et une section qui est uniquement déposée au registre du syndicat :

c. **Les règlements de l’immeuble**⁴;

Tous les règlements administratifs⁴ de l’immeuble doivent être adoptés par l’assemblée des copropriétaires tandis qu’elle entérine les règlements de gestion⁵. Les règlements sont hautement évolutifs et nous en discuterons dans un autre texte du Bulletin.

7. la liste **des copropriétaires** et adresses;

8. la liste **des locataires** et adresses;

Ces deux listes sont (évidemment) évolutives ; on les tient à jour selon les mouvements de copropriétaires ou des locataires ;

9. Les **autres documents** tels

a. l’évaluation **aux fins d’assurances**;

b. Le certificat d’état d’immeuble ;

c. L’étude du **fonds de prévoyance**;

Le certificat d’état d’immeuble qui accompagne l’étude du fonds de prévoyance est joint le plan d’entretien préventif. Ceci est un document de travail qui appartient au conseil. C’est à lui de décider s’il peut être consulté.

Pour un temps seulement

Les registres de la copropriété ne contiennent pas uniquement les procès verbaux, les résolutions ou les règlements.

Voici une liste des documents qui seront déposés au registre le temps de leur utilité ou le temps prescrit par la loi. Quelques-uns évolueront avec le temps, au gré des décisions du conseil d’administration

10. **les contrats qui lient le syndicat** (contrat de gestion, contrat du concierge, contrat de déneigement, contrat de nettoyage des vitres, etc...)

Les contrats ont également des durées plus ou moins longues.

Ce qui détermine leur durée de vie au registre sera :

a. la longueur de temps du contrat;

b. La durée de garantie attachée au contrat.

Un contrat de déneigement durera le temps d’un hiver, tandis que le contrat du concierge peut durer des années. Le contrat de réfection du toit, assorti d’une garantie de 25 ans, sera 25 ans au registre.

11. Les **états financiers** (*minimum le bilan, l’état des résultats et l’état des dettes et créances. Votre acte constitutif ou votre règlement d’immeuble peut en demander plus*) ;

En vertu des dispositions de l’article 230(1) de la loi canadienne de l’impôt, vous devez conserver les documents financiers, sur papier ou sur support électronique, durant six (6) ans. Exemple : vos états financiers de l’exercice 1999 (1^{er} janvier au 31 décembre) devront être conservés jusqu’au 31 décembre 2006 à minuit. Vous conservez aussi les documents ayant supporté le montage des états financiers, mais ces derniers ne doivent pas être déposés au registre du syndicat, car

a) ce sont des documents de travail ; et

b) ils sont protégés par la Loi sur la protection des renseignements personnels ;

La question explosive

Si vous relisez l’article 1070 du Code civil cité plus haut, vous verrez à la toute dernière ligne les mots suivants :

Les états financiers, et uniquement les états financiers, vont au registre du syndicat.

Tous les documents comptables (factures, chèques, etc.) n’ont pas d’affaire là

(dixit les juges Godbout du Québec et Smith de la Colombie Britannique)

être toute chose, mais essayons d’identifier un ou deux de ces « autres documents ».

Il y aurait d’abord toutes les lettres de mise en demeure reçue par le syndicat. Comme : « Vous (le conseil) êtes mieux d’y voir sinon je vais vous poursuivre » ou « Je me suis blessé sur le trottoir en tombant. C’est votre faute, car il y avait de la glace. Je vous demande 5,000\$ pour me dédommager. » ou « Des voleurs ont volé les roues de ma Rolls Royce dans le garage. Je vous tiens responsable, car vous auriez dû avoir une meilleure sécurité. »

Et autres...

Ensuite, tous les documents d’intérêt général et particulier. Par exemple, la ville vous écrit pour vous annoncer qu’elle songe à interdire les barbecues, ou les foyers. Vous pouvez recevoir un avis public de faire bouillir l’eau, ou une modification du calendrier des jours de recyclage ou l’annonce de la visite du maire.

Ce genre de document peut être déposé au registre pour le temps nécessaire. C’est le conseil qui juge ce « temps ».

N’oubliez surtout pas les copies de toutes procédures judiciaires pour lesquelles vous avez émis un avis selon l’article 812.1 du Code de procédure civile⁶.

⁴ Une modification à l’état descriptif ou à l’acte constitutif doit être déposée au bureau de la publicité des droits par un notaire. Un nouveau règlement de l’immeuble ou une modification d’un règlement existant prend force au dépôt dans le registre, sans l’intervention d’un notaire.

⁵ On retrouve les règlements de gestion à l’article 335 du Code civil.

⁶ Voir les capsules du Bulletin d’août 2009 pour un bref détail. Pour un détail de ce qu’est cet article du Code de procédure civile.

Ce qu’en pense la cour

Selon un jugement avec lequel l’ASCQ n’est pas entièrement d’accord et qu’elle croit non jurisprudentiel⁷, il faudrait aussi, dans le cas de dépenses du fonds de prévoyance (travaux majeurs ou remplacement de parties communes) conserver :

a. Les documents d’appel d’offres et les soumissions reçues.

b. Le rapport concernant le plan d’entretien-réparation de l’immeuble

c. Les estimées des coûts des travaux de réfection

d. Les budgets préparés pour leur réalisation

Notre opinion personnelle

Ce qui, à notre avis, n’a aucun sens puisque ce sont des documents de travail qui ne concernent que le conseil d’administration. Les copropriétaires qui veulent voir ces documents doivent se faire élire.

Essayez, comme actionnaire d’une compagnie, d’obtenir toutes les soumissions et autres études demandées par le conseil d’administration ou la haute direction ? Essayez, même par la loi de l’accès à l’information d’avoir une copie des documents de travail d’un ministre ou d’un conseil de municipalités et d’autres organismes privés ou publics.

Il nous semble à nous, simples citoyens, qu’il y a une logique derrière tout cela. Mais le juge (au Québec) a considéré la chose autrement.

Le jugement rappelle toutefois que

[21] ... il peut arriver que ces documents, qui essentiellement sont des documents relatifs à la préparation ou la mise en place d’un projet, deviennent pour une raison ou l’autre difficilement accessibles, notamment lorsque le contrat pour la réalisation des travaux concernés est signé et qu’il est à la disposition des copropriétaires...

[22] Cela peut aussi être tributaire du règlement de l’immeuble qui contient des règles relatives au fonctionnement et à l’administration de la copropriété (art. 1054 C.c.Q.), de même qu’à toute autre politique de gestion légalement adoptée, le cas échéant...

Ces derniers mots sont importants, car ils signifient, à notre avis, que les autres documents relatifs à l’immeuble et au syndicat sont en fait les documents que le conseil d’administration du syndicat voudra (et décidera) d’ajouter au registre.

Notre conseil est de ne pas considérer le jugement Châtelets au pied de la lettre et de continuer votre processus actuel et habituel.

Courriels et documents épistoliers

Les courriels, notes, lettres, messages et autres panoplies épistolaires de communications entre les membres du conseil sont tout à fait privés et ne doivent pas se retrouver au registre du syndicat.

C’est ce qu’a reconnu le juge Smith de la cour supérieure de la Colombie-Britannique dans la cause *Kayne c. The owners, Strata Plan LMS 2374*.

Cette partie de la loi de la B.C. est semblable à celle du Québec. L’application est la même.

Tout est une question de bon sens...

⁷ Lucie Fortier et als c. SDC condominium Les Châtelets; ASCQ 788 – Bulletin août 2008

RONA
Le réseau de spécialistes pour
l'entretien, la rénovation et la
décoration de vos immeubles



**Vous êtes membres
de l'ASCQ!**
Obtenez
5 % à 10 %
d'escomptes exclusifs sur
vos prochains achats!

Exemples disponibles chez les marchands participants seulement. Politique d'escomptes en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010.

**Gibeau
Calfeutrage Inc.**
vous aide à équilibrer votre budget



Offre de financement*
d'une partie du coût
des travaux à l'aide
de versements égaux,
sans intérêts, pour
des périodes
de 12, 24 ou 36 mois

FINANCEMENT
SANS INTERMÉDIAIRE
* Sous certaines conditions

1202 Jean-Vincent
Carignan (Québec) J3L 3P9
Téléphone et fax : 514 982-3377
RBQ : 8277-0090-29

www.gibeaucalfeutrage.com
gibeaucalfeutrage.com

On y met les états financiers

... rien de plus

Dans le texte sur la tenue du registre, nous rapportons une partie du jugement de l'Honorable Godbout de la Cour supérieure du Québec dans la cause Fortier c. SDC Chatelet. Cette décision a disposé de la requête de certains copropriétaires considérant incorrecte la décision du conseil de ne pas leur montrer certains documents de travail concernant directement l'élaboration des travaux de remise en état de l'immeuble. C'était la première cause concernant le registre à être plaidée au Québec.

Par Gérald Denoncin, LL.B.

Je veux tout, tout, tout voir!

La Cour¹ a eu à se pencher sur la demande de copropriétaires qui estimaient que les registres, en termes d'états financiers, devaient contenir plus que le bilan, état de résultats et état des dettes et créances. Ces copropriétaires soutenaient que le registre du syndicat devait également contenir « les livres de la comptabilité, soit l'état mensuel détaillé des revenus et dépenses nécessaires à la préparation des différentes sections que comprennent habituellement les états financiers »

Après analyse, l'honorable Godbout a clairement précisé que seuls les documents visés à l'article 1070 indiquaient qu'uniquement les états financiers devaient se trouver au registre.

Le juge a soutenu correctement à notre avis que les états financiers résultaient de l'ensemble des éléments comptables ayant aidé à les préparer, Éléments tels les factures, les états de compte, les chèques reçus et émis et ainsi de suite.

D'ailleurs, selon le juge, l'article 1087 C.c.Q. qui liste le contenu de l'avis de convocation mentionne uniquement le bilan, l'état des résultats et l'état des dettes et créances ; la déclaration pouvant exiger plus. Selon le jugement, si le législateur oblige d'expédier les documents comptables ET de les placer au registre du syndicat c'est qu'il a montré avec précision que c'était les seuls documents à livrer aux copropriétaires. Si le législateur avait voulu que tous les documents financiers soient disponibles à tous les copropriétaires, il l'aurait écrit clairement.

Protection des renseignements personnels

Cette décision va beaucoup plus loin et rejoint celle du juge Smith de la Cour supérieure de la Colombie-Britannique quand il soulève la notion de la protection des renseignements personnels des copropriétaires.

En effet, les livres de la comptabilité, nous enseigne les Honorables Godbout et Smith :

« ... comportent un niveau d'information d'une précision que l'on ne trouve pas nécessairement dans le bilan, dans l'état des résultats de l'exercice écoulé, dans l'état des dettes et créances...(ils) peuvent



contenir, le cas échéant des renseignements au sujet des copropriétaires ou de leur situation personnelle. (...) (...)

En matière d'information financière et de comptabilité de la copropriété si le législateur avait voulu qu'il en soit autrement, il l'aurait certes prévu considérant la précision du libellé des articles 1070 et 1087 C.c.Q.; Ces deux articles du Code civil du Québec démontrent que le législateur considère que les informations comptables que ces différents documents comportent sont suffisantes pour permettre aux copropriétaires de prendre de façon éclairée toutes les décisions nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété. »

Si le législateur avait voulu que tous les copropriétaires aient accès à tous les documents financiers, il l'aurait certes prévu considérant la précision du libellé des articles 1070 et 1087 C.c.Q. (Juge Godbout, J.C.S.)

Bref, les états financiers à conserver sont très exactement le Bilan, les états de résultats et l'état des dettes et créances de chaque exercice financier.

... et tout autre document...

Un mot à propos des derniers mots de l'article 1070 du Code civil concernant le

registre. On y lit : « ... et tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat ».

Pour être certain de bien se comprendre, en anglais il est écrit : « and all other document relating to the immovable and the syndicate. » Il y a des copropriétaires qui lisent vite ; en fait, ils lisent ce qu'ils veulent lire et non pas ce qui est écrit. On ne peut pas lire juste une petite partie du texte ; il faut lire tout.

Thierry Ségard
Directeur Québec, Sciences du bâtiment

amec
1868, Boul. des Sources, Bureau 400
Pointe-Claire (Québec)
Canada H9R 5R2

Étude de fonds de prévoyance
Rapport d'état d'immeuble
Conformité aux codes
Réception de parties communes
Ingénierie du bâtiment
Réfection de dalles de béton
Moisissure - Amiante
Qualité de l'air
www.amec.com

Tél. : (514) 429-6555 poste 229
Cell. : (514) 245-9002
Téléc. : (514) 429-6550
thierry.segard@amec.com

1-866-943-AMEC

BFI
ENVIRONNEMENT

Martin Biron
Représentant des ventes
Sales Representative

Collecte de: déchet et recyclage

Téléphone: 450 435-2627 # 255
Ligne Mtl.: 514 336-5858
Télécopieur: 450 435-9468
martin.biron@bficanada.com

BFI Canada Inc.
4141, Boul. de La Grande-Allée
Boisbriand, Québec J7H 1M7

Gestior
Gestion immobilière

Danielle Macpherson
Vice-présidente

B.P. 93
Laprairie (Québec)
J5R 3Y1

Tél. : (450) 444-2868
Téléc. : (450) 444-2892

RICHARD LAVOIE
AVOCAT

460, St-Gabriel, 4^e étage
Montréal (Québec) H2Y 2Z9

Téléphone : (514) 395-2483
Télécopieur : (514) 392-7766
Courriel: richardlavoie.avocat@bellnet.ca

ATHENA
e n e r g y

NORMAND LAVALLÉE
Directeur des ventes

ATHÉNA ÉNERGIES MARKETING INC.
6455, rue Jean-Talon Est, bureau 701
Saint-Léonard, Québec, H1S 3E8
www.athena-energy.com

Ligne directe 514 899.8750
Ligne principale 514 899.7700
Cellulaire 514 946.3165
Télécopieur 514 899.7730

GAMMA

SERVICES IMMOBILIERS
gammasi.com

gestion résidentielle - condominium - commerciale

Alain Boulerice
président

3901, Jean-Talon O., suite 307, Montréal, Qc H3R 2G4
Tél.: (514) 384-7225 • Télécopieur : (514) 510-6743
email : aboulerice@gammasi.com

Groupe Patrick Ménard
assurances inc.

Cabinet en assurance de dommages

PATRICK MÉNARD Président
Courtier en assurance de dommages

950, boul. Moody, bureau 200
Terrebonne (Québec) J6W 3K8
patrickm@groupejette.qc.ca

Tél. : 450 471-8804
Sans frais : 1-800-628-8895
Fax: 450 471-1734

ST-PIERRE & ASSOCIÉS
SCIENCE DU BÂTIMENT
Service de génie-conseil en science du bâtiment et réfection de structures

Hubert St-Pierre, ingénieur

9001, boul. de l'Acadie, suite 602
Montréal, Québec, H4N 3H7
Tél.: 514.596.1992 • Téléc.: 514.596.0216

- Inspection de bâtiment
- Étude fonds de prévoyance
- Inspection et réhabilitation de structures
- Rapport d'état d'immeuble
- Étude de conformité
- Expertise & litige

CONDO
ressources.com

Question? Expert
Conseil Problème?
Nos professionnels et experts vous répondent en 48 heures!

Gestionnaires Copropriétaires

¹ Fortier & als c. SDC condominium Les Châtelets; ASCQ 788
² Kayne v. The owners, Strata Plan LMS 2374 – ASCQ 784; analysé au Bulletin d'août 2008

DAN SOLOMON, ING.

- GESTION IMMOBILIÈRE
- PROPERTY MANAGEMENT

4480 CÔTE DE LIESSE, SUITE 110
VILLE MONT ROYAL, QUÉBEC H4N 2R1
TÉL.: (514) 733-9344 / FAX : (514) 485-5953
E-MAIL : engitec@supernet.ca

SOGECO

spécialiste en copropriété

Société de gestion d'immeubles et de copropriétés

Guy Léonard

Case postale 77012, Hull, Québec J9A 2V4
(819) 776-3785
info@sogeco.ca Page : (613) 780-1611
www.sogeco.ca

CONSULTEK

EXPERT-CONSEIL

FERNAND LEMAY, T.P.

999, Rose de Lima, Laval, Québec H7E 2S9
Téléphone : (450) 661-8844
Télécopieur : (450) 661-8843



Spécialiste
en conduits
de sècheuse

514 337-5111

www.nettoyagedrysec.net



1-866-766-2069

- Le logiciel comptable et de gestion pour syndicat de copropriétés
- Au service des gestionnaires de copropriétés depuis 1992

Démo gratuit sur WWW.CONDOMANAGER.COM



Évaluateurs agréés
Conseillers en immeubles

Fabien Prud'Homme, É.A., AACI, P.App
Président

225, rue Notre-Dame Ouest, bur. 200
Montréal (Québec) H2Y 1T4
Téléphone : (514) 844-4431 poste 25
Télécopieur : (514) 282-0917

Courriel : fprudhomme@ppa.qc.ca
Site Internet : www.ppa.qc.ca



RAPPORT D'ÉTAT D'IMMEUBLE
FONDS DE PRÉVOYANCE
PLAN DE GESTION DE L'ACTIF
CARNET D'ENTRETIEN

Réjean Touchette, T.P., A.Sc.T.
Vice-président

5911, boul. LaSalle, Verdun (Québec) H4H 1P6
Tél.: 514 519-1573 Téléc.: 514 768-8141
rt@cossettetouchette.com
www.cossettetouchette.com



Ian Alexander, BA, M.P.A.
Spécialiste en enveloppe du
bâtiment et en infiltrations
d'air et d'eau

TBS

875, 53^e Avenue
Lachine (Québec)
H8T 2Z7

Tél. : 514 637-2561
Cell. : 514 795-3567
Téléc. : 514 637-3511
alexih@videotron.ca

www.techconbuildingservices.com

CBEQ • ASCQ • FSI



Nettoyage Professionnel
de conduits de ventilation et de sècheuse
Professional Cleaning
of air ducts and dryer vents

Robert Flowers

(514) 878-3828

COMMUNICATION
CondoMARKETING

1440, Ste-Catherine Ouest, bureau 329
Montréal (Québec) H3G 1R8
Téléphone : 514 380-8398

www.condomarketing.ca

Le bénévolat et la CSST

Faire du bénévolat au risque de sa santé,
de sa vie... et de celle du syndicat!



Le bénévolat est un sujet à la mode. Il est un élément important de la gestion financière de plusieurs syndicats de copropriété. Pour maintenir les charges communes les plus basses possible, les syndicats recourent au bénévolat.

Pourtant, les bénévoles sont des « employés » au sens de la Loi sur la santé et la sécurité au travail (CSST).

Ils doivent donc être protégés.

Il est important d'en tenir compte lorsque le conseil d'administration évalue les risques globaux de ses opérations.

Nous allons examiner ensemble cet aspect souvent négligé de notre vie de copropriétaires.

Voici un fait vécu.

Une paroisse sur la Côte-Nord¹ a deux problèmes sur les bras :

- Elle doit procéder à d'importants travaux sur l'église qui vieillit rapidement et
- Ses fonds de toutes sortes : bonnes œuvres, opérations et tous les autres, sont pratiquement à sec;

Devant cette situation, le conseil de la Fabrique², responsable de la gestion des affaires matérielles de la paroisse fait deux choses :

- sollicite des contributions volontaires; et
- sollicite l'aide de volontaires pour diminuer, sinon éliminer, autant que possible les coûts de main-d'œuvre.

Comme souvent dans des coins tricotés serrés, plusieurs bénévoles se pointent et sont mobilisés pour supporter la Fabrique.

Une église n'est pas un cabanon de jardin; il y a des travaux parfois périlleux à exécuter. Peu importe, plein de paroissiens offrent leurs services.

La Paroisse – l'employeur, rappelons-le – est responsable des circonstances et pourrait être responsable des conséquences de sa naïveté.

Dans ses conclusions, la CSST exigera de la Fabrique qu'elle mette en place un système de gestion de la santé et de la sécurité pour tous les travaux à effectuer sur l'église, qu'ils soient exécutés par des bénévoles ou non.

Ramenons cela à la copropriété

Et si ça vous arrivait de faire laver les vitres par des BÉNÉVOLES... copropriétaires ou non.

**Ce n'est pas parce que c'est
bénévole qu'il ne s'agit pas
d'un travail**

Je vais faire cela, moi!

De nombreux copropriétaires se déclarent disponibles pour exécuter des tâches de maintenance ou pour une corvée récurrente ou ponctuelle.

Pensons à la conciergerie, la coupe de gazon, le lavage des vitres, la manipulation des poubelles, etc.

Le conseil d'administration, fier de sa troupe de bénévoles, vient de décider que toutes les fenêtres seront désormais entretenues par « l'équipe des bons gars... et (pourquoi pas!) des bonnes filles ».

Le soleil est beau aujourd'hui? C'est une bonne journée pour opérer. Échelles, grattoirs, squitjis³... tout est en place.

Le conseil prépare la cédule et organise les tâches.

Joseph-Arthur, copropriétaire bénévole, s'occupe des fenêtres du 3^e. Joseph-Arthur est bien content

L'eau est chaude et le Windex coule à flot. Ça roule...

À 10 h, c'est le break (syndical?).

L'odeur du café et des sandwiches apportées par Jeannine – une autre bénévole – monte aux narines de Joseph-Arthur qui pose ses instruments et redescend de son perchoir.

Pendant la descente, un barreau de l'échelle cède et (beding, bedang – bis) Joseph-Arthur se retrouve étendu sur le dos, inconscient.

Diagnostic : fracture de la 3^e cervicale....

Pas question d'aller travailler ni de jouer au golf pour plusieurs semaines pour notre ami bénévole.

¹ Saint-Nom-de-Marie à Baie-Comeau

² Dans le système québécois de la gestion des églises, le côté matériel est sous l'autorité complète de la fabrique, une sorte de compagnie avec un conseil d'administration élu par les paroissiens.

³ « Squitjis » s'écrit aussi squeegees. Se dit de l'instrument à main muni d'un manche et une palette d'éponge dont on se sert pour laver les vitres de maison ou d'autos. Ce nom est appliqué aussi à la personne qui s'en sert.

Big question!

Joseph-Arthur, en tant que travailleur bénévole, a-t-il des recours? Si oui, contre qui, et sur quelle base?

Commençons par le commencement

Avant de parler de responsabilité civile, tenons-nous en à la CSST. Regardons une question.

QUESTION : LES TRAVAILLEURS BÉNÉVOLES SONT-ILS PROTÉGÉS PAR LA LOI SUR LA SANTÉ ET LA SÉCURITÉ AU TRAVAIL (CSST) ?

RÉPONSE : OUI...MAIS PAS AUTOMATIQUEMENT.

Lors d’une session de formation à Québec, la question fut soulevée. Elle suscita de nombreuses questions et commentaires.

Position de la CSST

Un ex-employé de la CSST nous informe que les bénévoles peuvent bénéficier de la protection de la Loi.

Votre association a voulu aller plus loin.

Comment ça marche?

Précisons que le syndicat des copropriétaires est une personne morale, qui a sa personnalité juridique, qui est donc distinct des copropriétaires eux-mêmes.

Le copropriétaire-bénévole n’a donc pas, aux fins de travaux, le même statut que le propriétaire d’une résidence unifamiliale qui exécute des travaux à sa résidence. En copropriété, le bénévole est un « étranger » pour le syndicat.

Un employeur et CSST

Qui est un employeur au sens de la Loi sur la santé et la sécurité au travail (LSST qui crée la CSST)? C’est «une personne (physique ou morale) qui en vertu d’un contrat de travail... utilise les services d’un travailleur aux fins de son établissement.»

D’après l’interprétation faite de la loi, le louage de services impliquerait une rémunération.

Quand le syndicat RÉMUNÈRE une personne dont elle retient les services, les dis-

positions de la LSST s’appliquent péremptoirement. En d’autres mots, quand le syndicat paie quelqu’un pour exécuter un travail ou une tâche, la

Loi sur la sécurité et la santé au travail s’applique OBLIGATOIREMENT.

Si la personne qui travaille pour le syndicat n’est pas rémunérée, ce sera une bénévole et la loi ne s’applique pas d’office. Mais elle peut s’appliquer.

Peut-être que oui; peut-être que non!

On résume, car ce n’est pas clair : si vous payez quelqu’un (copropriétaire ou non) pour travailler, la loi de la CSST s’applique.

Si vous ne payez pas votre monde, la loi CSST peut peut-être s’appliquer.

Ça dépendra de l’accident et des fonctionnaires de la CSST.

Ceci étant dit : Est-ce possible pour un syndicat de copropriétaires

de protéger ses travailleurs bénévoles, contre les conséquences d’un accident de travail auprès de la CSST?

La réponse est OUI.

Pour ce faire, vous devez remplir et soumettre le formulaire DEMANDE DE PROTECTION DES TRAVAILLEURS BÉNÉVOLES de la CSST.

Ce formulaire est disponible sur le site (web⁴) de la CSST. Dès lors, les bénévoles seraient couverts par les dispositions de la Loi.

Revenons à Joseph-Arthur

Tenons pour acquis que le syndicat a assujetti ses travailleurs bénévoles à la Loi sur la santé et sécurité au travail. Dans ce cas, Joseph-Arthur aura droit de recevoir des compensations.

Comment se calcule l’indemnité qui remplace le revenu?

La CSST applique la rémunération minimale appelée salaire minimum; il est de 9,00 \$ de l’heure actuellement. La CSST considère que Joseph-Arthur – à titre de bénévole – vaut 9 \$ l’heure pour laver les vitres. Il recevra une rémunération basée sur ce chiffre.

Surprise : c’est combien la prime?

Dans le formulaire déjà cité, le syndicat

- 1- établit le nombre total d’heures prévues pour tous les bénévoles qui seront au travail dans l’année;
- 2- Il multiplie le tout par 9,00 \$ pour établir la rémunération totale qu’il paierait s’il n’y avait pas de bénévoles;
- 3- Après analyse du risque, la CSST détermine l’unité ou les unités de classification correspondant aux activités et
- 4- La CSST vous enverra un premier avis de cotisation;

Sans la CSST, il se passe quoi?

Si le syndicat n’a pas assujetti ses travailleurs bénévoles à la Loi de la CSST, Joseph-Arthur pourra tout de même demander compensation. La réclamation de Joseph-Arthur sera dirigée contre le syndicat qui a retenu ses services.

Le syndicat, pour sa part, acheminera le tout à son assureur qui, de manière normale, couvre le syndicat contre ce genre de risque.

Double prime?

En passant, un petit conseil. Vérifiez auprès de votre assureur en responsabilité si la demande de protection à la CSST est pertinente tenant compte des coûts et des limites à la LSST et votre propre couverture d’assurances. Sinon, vous pourriez devoir payer une prime en double, ce qui ne donne rien à vos travailleurs bénévoles.

Sinon, le syndicat devra recourir à son fonds d’imprévus.

Si! Si! Si!

Qu’arrive-t-il si la police d’assurance du syndicat ne couvre pas les accidents de travail de vos travailleurs bénévoles et si le syndicat ne s’est pas assujetti à la Loi CSST?

Il arrive que le syndicat devienne son propre assureur.

Il devra négocier avec Joseph-Arthur et tenter de trouver une solution. En cas de mésentente, Joseph s’adresserait aux tribunaux civils. Les tribunaux, s’ils rendent une décision monétaire, obligeront le syndicat à payer. À ce moment, vous comprendrez à quoi sert un fonds d’imprévus pour compenser Joseph-Arthur!

C’est de votre devoir d’agir avec prudence et diligence et ce, dans l’intérêt de vos copropriétaires.

BONS TRAVAUX!

Copropriétaire très insistant pour consulter le registre

Il y en a des difficiles!

Inutile de vous faire un portrait des copropriétaires qui se montrent difficiles dans plusieurs aspects de la gestion de nos copropriétés. « Il y en a toujours un », nous disent souvent des administrateurs quand ils nous appellent.

Ces copropriétaires perturbateurs sont souvent des personnes à leur retraite. Des copropriétaires ayant énormément de temps libres ; des copropriétaires n’ayant tellement rien d’autre à faire qu’ils s’évertuent à chercher des problèmes aux solutions. Ces copropriétaires veulent « administrer » sans être administrateurs. Souvent, ils ne veulent même pas être administrateurs; ils refusent toute nomination. propriétaires n’ayant tellement rien d’autre à faire qu’ils s’évertuent à chercher des problèmes aux solutions. Ces copropriétaires veulent « administrer » sans être administrateurs. Souvent, ils ne veulent même pas être administrateurs ; ils refusent toute nomination.

Ces gens difficiles, pour ne pas dire malcommodes, obligent les copropriétés à se choquer et agir quand tout le monde en a plein le dos de leurs agissements ; agissements qui rendent le monde dingue.

Voici une petite histoire qui concerne deux points qui nous intéressent :

- a) La consultation du registre ;
 - b) Les copropriétaires qui dépassent les bornes ;
- C’est une cause ontarienne, mais comme la Cour d’appel s’est prononcée, plusieurs des éléments de cette décision s’appliquent à nous du Québec.

L’histoire se passe en Ontario¹.

Le conseil d’administration du condominium², après consultation de ses copropriétaires, décide de rénover le hall d’entrée de l’immeuble et de se mettre à normes pour respecter divers codes ontariens incluant celui permettant l’accès des lieux aux handicapés. Un copropriétaire n’est pas d’accord avec cette décision de la collectivité et a (dans notre langage coloré) *pété une coche!*

À la lecture des décisions de la Cour supérieure, la première, et la Cour d’appel la deuxième, notre ami s’est placé en grande vitesse et a décidé d’agir.

Il a commencé par demander des documents du registre. Comme au Québec, la loi de l’Ontario inclut un système de registre que les copropriétaires peuvent consulter.

En fait, l’Ontario va un peu plus loin que nous, car elle indique dans sa loi que le condominium doit donner des copies des documents sur demande d’un copropriétaire; contre rémunération évidemment. L’article 1070 de notre Code civil ne va pas aussi loin et n’impose pas l’obligation de donner des copies de ce que le registre contient.



Il sait ce qu’il fait

Ce copropriétaire ontarien spécial connaît la loi. Il demande des copies, beaucoup de copies.

Au point où la gérante – qui a son bureau sur place – commence à manquer de temps pour faire son travail car elle passe sa journée à faire des copies. Malgré les protestations de la gérante, notre « ami » insiste : il veut tout voir ; il veut tout savoir ; il veut tout avoir ; pas demain, mais tout de suite. La gérante tente de le satisfaire en lui remettant aussi rapidement que possible des copies des documents demandés.

Le copropriétaire n’est pas satisfait ; il demande deux, trois, et quatre fois les mêmes documents ; juste pour voir si tous les documents sont semblables (*nous n’exagérons pas, c’est le jugement qui le dit*).

Le pire est qu’il ne paye pas ses copies. La gérante file pour tuer.

M’a vous montrer!

Rien ne va vite à son goût.

Il harangue la gérante, les employés, les membres du conseil et tout ce qui circule près de lui.

Il leur crie des insultes ; les accuse de tout et de rien ; les poursuit dans l’immeuble, les harcèlent sans arrêt.

Il a introduit un climat de terreur dans l’immeuble.

Ça va faire!

Quand la gérante décide de barrer la porte du bureau, il cogne des heures de temps avec son poing.

Il fait le même manège à la porte du bureau des administrateurs.

Il téléphone et crie dans les corridors. Bref, il dépasse les bornes. (*Qu’en pensez-vous?*)

⁴ L’adresse de ce site est <http://www.csst.qc.ca/Portail/fr/formulaires/>

¹ Metropolitan Toronto Condominium Corp. No. 932 v. Lahrkamp (Ontario Superior Court of Justice, April 28, 2008) et Court of appeal for Ontario [2009] ONCA 362 ; 20090504 ; Docket C48853
² En Ontario c’est la Loi sur les condominiums qui s’applique. Les copropriétés divises se nomment « condominium ».

C'est au tour du condominium de se choquer noir. Le conseil a l'impression de perdre le contrôle ; la gérante se plaint de harcèlement et veut démissionner. Elle menace de porter plainte à tout ce qui peut recevoir sa plainte.

Les employés se plaignent et discutent de démission. Les copropriétaires se plaignent et parlent de vendre pour foutre le camp. Enfin bref, ça ne va pas bien dans la cabane. Le conseil décide d'agir.

Cour supérieure

Les avocats du condominium demandent une injonction à la cour qu'ils obtiennent. Cette injonction ordonne à notre très spécial copropriétaire :

- a) Défense de communiquer, sauf pas écrit, avec la gérance et les membres du conseil ;
- b) De ne pas s'approcher à moins de 25 pieds (7m62cm) du bureau de la gérance ;
- c) Procéder par écrit pour toute demande de document – un seul à la fois (le jugement précise qu'une demande multiple n'a pas à être répondue par la gérance ou le conseil) ;
- d) Il doit payer à l'avance pour tout document demandé ;
- e) Il ne peut pas visionner, lire ou zieuter un document avant de faire une demande d'obtention et de payer pour ;
- f) Enfin (*TaDam !*) la cour supérieure l'a condamné à verser 30 000 \$ au condominium pour les frais extrajudiciaires plus des dommages punitifs de 15 000 \$; Ça, c'est la cour supérieure. Ce n'est pas fini mes amis.

Cour d'appel

Ne sortez pas le champagne trop vite car notre « moineau » a porté sa cause en appel.

La Cour d'appel a reconnu l'individu coupable de harcèlement envers la gérance. Mais de harcèlement mineur seulement. Comme le mentionne la décision, le harcèlement n'est pas suffisant pour être qualifié de « *présentable à la cour* ».

Jusque là, ça va. On peut vivre avec cela. La Cour d'appel a aussi trouvé un peu raides les ordonnances de la Cour supérieure dans quelques aspects de sa décision. Par exemple, la Cour d'appel n'accepte pas :

- a) d'interdire au copropriétaire de lire les documents avant d'en demander des copies,
- b) l'interdiction de s'approcher à moins de 25 pieds du bureau de la gérance ;
- c) ni d'être obligé de communiquer uniquement par écrit avec les membres du conseil et du personnel de gérance ;

On se calme!

- La cour d'appel a conservé les ordres suivants :
- a) le copropriétaire doit procéder par une demande écrite pour lire un document du registre ou pour en obtenir une copie ;
 - b) il lui est défendu de demander plus d'une copie du même document ;
 - c) il doit payer à l'avance les copies des documents qu'il demande ;



Et la pénitence?

Vous êtes curieux de savoir si la Cour d'appel a maintenu la décision de la Cour supérieure d'accorder 30 000 \$ pour les frais extrajudiciaires et 15 000 \$ pour les dommages moraux n'est-ce pas ? Sachez que la Cour d'appel a rabaisé à 20 000 \$ le total à payer par le copropriétaire au lieu des 30 000 \$ de la première cour. Ce montant inclut les frais extrajudiciaires et les dommages-intérêts ainsi que la TPS et la TVO, bref toute dépense.

Une tape et un bec

Une légère baisse de 25 000 \$; peut-être un peu plus. Comme le jugement dit : « *Après tout, il (le copropriétaire) n'a pas complètement perdu en appel !!!* » Ce copropriétaire s'en tire à bon compte. Il ne faut pas oublier avant de casser des vitres que nous sommes en cour civile, pas en cour criminelle. Les critères de références pour les tribunaux ne sont pas les mêmes.

Et la paix... pour longtemps ; on espère!

Mais au moins, le condominium ne perd pas tout. Il diminue sa facture d'avocat de 20 000 \$, il gagne la paix et reprend le contrôle non seulement sur l'individu, mais sur l'ensemble de son monde. Cela vaut quand même quelques dollars....

Morale

Quelle est la morale de cette histoire pour nous du Québec? Il faut retenir que les Cours d'appel sont plus modérées que les cours supérieures quand vient le temps de décider entre une grosse machine corporative (le syndicat de copropriété) et un simple petit individu qui de toute évidence présente un problème (probablement) psychologique. Vrai que le condominium a obtenu son injonction contre le copropriétaire aux deux niveaux de la magistrature, mais vrai aussi que la Cour d'appel a atténué de beaucoup la portée des conditions radicales imposées par la Cour supérieure. C'est ici qu'il faut retenir la leçon : il faut être bardé de faits et de preuves pour espérer battre un copropriétaire malcommode. Ce fut le cas ici. Nous avons rapporté plusieurs décisions concernant ce genre de situation impliquant les tribunaux du Québec. Comme en Ontario, c'est la préparation du dossier qui compte. Surtout quand le copropriétaire semble avoir les moyens de vous trainer jusqu'en Cour d'appel.

L'hiver s'en vient. Pensons-y!

C'est vrai que nous avons eu un été bizarre avec de la pluie presque tous les jours et deux ou trois jours de canicule en août avec 30° sans pluie (un vrai miracle) mais rien n'y fait, l'hiver s'en vient et il faut se préparer.

Situons la situation

Pour vous aider à bien aligner votre stratégie de gestion face à cette longue saison qui s'annonce, voici une petite décision agréable concernant une copropriété de 4 étages . Le premier étage comprend des commerces et les trois autres, des résidences. De l'autre côté d'une large rue est un immense centre d'achat qui amène une grande circulation piétonnière et de véhicules.

On s'équipe pour la glace et la neige

Tout le monde, surtout le conseil d'administration, est prudent vis-à-vis la sécurité des allées piétonnières autour de la bâtisse. Il a conclu des contrats pour l'enlèvement de la neige et l'épandage d'abrasifs pour contrer la glace. Hélas, malgré les précautions, un citoyen glisse sur le trottoir de l'entrée et poursuit le syndicat en l'accusant de négligence dans l'entretien de son immeuble.

« On ne peut exiger compte tenu des conditions climatiques qui prévalent au Québec que toutes les surfaces soient constamment exemptes de neige ou de glace »

Le syndicat se défend

Bien évidemment, le syndicat refuse d'honorer la réclamation et le dossier se ramasse devant la cour des petites créances puisque le réclamant a diminué sa réclamation à 7 000 \$. Sauf que ce citoyen n'a pas été bien reçu par le tribunal, car le syndicat était prêt. Il a prouvé :

- a) Qu'il avait un contrat avec un entrepreneur ; le travail était bien exécuté et documenté ;
- b) L'administrateur-chef du syndicat – l'équivalent d'un super gérant – avait non seulement la tâche de surveiller l'entrepreneur, mais de l'aider, ce qu'il a fait la dernière fois qu'il a neigé ;
- c) L'accident est survenu le 29 janvier 2008, jour sans neige. Madame la juge note même qu'il n'avait pas neigé le 28 non plus ;
- d) En plus de 20 ans d'existence, il n'y a jamais eu de chute par une personne sur le terrain du syndicat ;



La preuve du citoyen se résume à dire que le carré de glace de 2 pieds par 2 pieds dans l'entrée de l'édifice équivaut à un piège ou une trappe. Madame la juge a sûrement souri un peu car elle a pris la peine de rappeler la jurisprudence sur la notion de piège en responsabilité civile. Pour conclure ses motifs, elle a résumé en deux paragraphes que voici : Doit-on ajouter que le citoyen est retourné chez lui sans chèque?

- 1- « L'entrée principale (de l'édifice du syndicat) est vaste de sorte que le (citoyen) aurait pu éviter la plaque de glace s'il avait porté attention où il mettait les pieds. »
- 2- « On ne peut exiger compte tenu des conditions climatiques qui prévalent au Québec que toutes les surfaces soient constamment exemptes de neige ou de glace. »

Société de litiges

Ce résultat fut obtenu parce que le syndicat a une gestion serrée et documentée de son intendance. C'est une attitude que tout le monde devrait avoir en tout temps et pour tout. Vous le savez que nos citoyens ont l'esprit « litige ». Ils menacent de poursuivre (et ils poursuivent) au moindre petit prétexte. Loin de nous de dire que le citoyen de l'histoire n'avait pas de cause. Il a réellement chuté sur une plaque de glace mais au lieu de dire « C'est de ma faute! J'aurais dû regarder où je mettais les pieds. » il prend l'autre attitude : « J'ai beau être imprudent, mais c'est aux autres de prendre les mesures nécessaires pour pallier à mon incapacité de prendre soin de moi ». Comme nous le constatons de plus en plus, c'est toujours la faute de l'autre. De la température à la plaque de glace, « c'est à l'autre d'y voir ; pas à moi ».

³ Désilets c. SDC L'Édifice Emmanuel; ASCQ 901

La gestion d’un syndicat

Une question revient fréquemment dans les conversations de petites (et même de grandes) copropriétés : « *Un gérant est-il nécessaire pour gérer nos affaires?* »

Non seulement avez-vous besoin d’un gérant, mais vous en avez déjà un. Oui! Oui! Votre syndicat, qu’il soit de petite ou de grande taille, compte déjà sur les services d’au moins un gérant actuellement.



temps membre du conseil – et encore plus, copropriétaires - il n’y a aucun mal à ça. Qu’elles ne soient pas payées en plus, cela ne change rien : elles n’en sont pas moins gérantes¹.

D’ailleurs, il y en a des milliers comme ça au Québec. Des milliers de bons hommes et bonnes femmes qui prennent à cœur les intérêts du syndicat et y consacrent plein d’énergie. Quand elles siègent au conseil pour prendre les décisions, elles sont administratrices. Quand elles travaillent pour faire marcher le syndicat, elles sont gérantes. Pas plus compliqué que cela.

Un Doctorat pour gérer?

Maintenant, les personnes qui gèrent doivent-elles recevoir une formation spéciale ou répondre de critères rigides pour prétendre exercer ces fonctions?

Pas du tout.

Sûrement que les gérants professionnels qui s’annoncent et offrent leurs services ont une formation spécialisée dans les domaines qui concernent l’immeuble : architecture, organisation, planification, mécanique du bâtiment, et celles qui concernent spécifiquement la copropriété tels que l’administration, les finances et l’intendance.

Les firmes de gestion regroupent normalement une équipe de spécialistes et facturent la copropriété sur une base du nombre de fractions sous gestion et des mandats reçus.

La gérance spécialisée devrait être la norme pour tous les syndicats. Après tout, personne n’a acheté un appartement en copropriété pour sacrifier une bonne partie de ses temps libres à gérer le bien d’autrui; ou pour jouir au maximum de notre chez-soi?

Mais il y aura toujours, parmi nos copropriétaires, des personnes dévouées et des personnes ayant beaucoup de temps libres qui veulent rendre service.

Des perles sans prix

Ces copropriétaires disponibles sont des trésors pour les collectivités de copropriétaires. Peu ou pas payées, ces personnes sont disponibles 24 heures sur 24 puisqu’elles demeurent sur place. Elles sont des bijoux inestimables car elles prennent à cœur l’édifice et toutes ses composantes comme si c’était leur propre bien. Peut-être bien qu’elles sont sans prix; Peut-être bien que c’est pour ça qu’on ne les paie pas ou si peu.

Aucun gérant professionnel, peu importe ses compétences et ses capacités, ne peut remplacer ces inestimables administrateurs et Airremplaçables administratrices qui consacrent leurs temps et énergies au service de leurs pairs. Peu importe le prix.

La question suivante est :

« *Est-ce dangereux de laisser une bâtisse valant souvent des millions de dollars dans les mains de personnes, dévouées peut-être, mais souvent inexpérimentées dans la gestion d’immeuble?* »

Laissez nous répondre par une autre question :

« *N’est-ce pas aux copropriétaires qui ont investi des millions de dollars à décider du genre de gestion qu’ils veulent et à choisir les personnes à qui confier cette Àgestion?* »

C’est à qui l’immeuble?

La deuxième question répond à la première.

Si les copropriétaires sont satisfaits des performances de Monsieur Untel ou Madame Unetelle, il nous semble que la question ne se pose pas. S’ils ne sont pas satisfaits, les copropriétaires verront à changer de conseil d’administration en assemblée générale et, par le fait même, à changer de gérant.

Nous répétons que rien ne peut battre un copropriétaire vivant sur place comme gestionnaire d’immeuble. En même temps, il peut arriver que ce soit hasardeux de laisser la gérance d’un immeuble de plusieurs millions de dollars à « *du bien bon monde qui font bien leur possible, bien dévoués et tout ça* » mais pas tout a fait expérimentés en gestion d’immeuble.

Pourquoi? Pour plusieurs raisons.

Par exemple : Qu’arrive-t-il si votre administrateur-gestionnaire abandonne ou tombe malade? Vend ou autrement se désintéresse ? Mais plus encore, quelles décisions ces administrateurs gérants prendront-ils (puisque’ils décident et exécutent en même temps) lorsqu’arrivera le temps des grandes réparations? Ou d’importants travaux d’entretien ? Vous savez ce genre de travaux qui demandent plus d’argent que n’en contient le fonds de prévoyance?

Face à cette situation, un gérant professionnel agirait sans émotion. Il préparera les documents avec lesquels les membres du conseil pourront prendre les décisions. Le tout accompagné

de propositions et suggestions de stratégie pour résoudre le problème.

Peut-être que notre copropriétaire gérant n’aura pas les moyens de préparer les devis; peut-être ne saurait-il pas comment faire; peut-être fera t-il de son mieux, ce qui ne garantit pas que ce « mieux » soit sans faille. Peut-être! Peut-être!

La gestion mixte

Vous voulez savoir la situation idéale pour assurer une gestion parfaite d’une copropriété? Ce serait celle où il y aurait à la fois une

gérance professionnelle et une gérance maison. Cette gérance mixte s’appelle « gérance assistée ».

Dans cette structure, le syndicat donnerait la gestion de ses affaires à une maison spécialisée en spécifiant dans le contrat que le travail sera exécuté par le ou les administrateurs qui le veulent.

Untel fera la comptabilité; Unetelle s’occupera des procès-verbaux du conseil

et un autre verra à inspecter la bâtisse une fois de temps en temps.

Ces trois administrateurs feront du travail interne, mais quand le temps viendra, chacun pourra recourir au gérant professionnel pour monter les états financiers, préparer les documents nécessaires à l’organisation de l’assemblée des copropriétaires, envoyer quelqu’un pour changer la lumière quand elle est brûlée et demander des soumissions pour couper le gazon.

Une gestion mixte copropriétaire/administrateur/professionnel assure aussi une stabilité dans le déroulement des affaires du syndicat. Le gérant professionnel pourrait avoir la garde des documents du registre, avoir la charge du dossier des assurances, être responsable de l’exécution de tous les travaux sur l’immeuble et agir comme conseiller externe dans les conflits opposant les copropriétaires et le conseil ou ceux qui concernent les copropriétaires entre eux.

Comme ça, le plaisir pourrait demeurer chez les copropriétaires administrateurs tandis que les dossiers plus délicats ou ceux demandant un travail plus élaboré pourraient relever de la compétence des personnes dont c’est le métier de gérer des copropriétés.

CONDO
immobilier.com

Copropriétés en vente ou en locations
offertes exclusivement par les réseaux
de courtiers immobiliers, les agents
agrés et affiliés.

À quelques clics de votre nouvelle demeure !

¹ Les mots « gérant », « gérante » et « gestionnaire » sont synonymes. Le Code civil emploi le mot « gérant » pour désigner les personnes qui s’occupent de la gestion des affaires syndicales.

Maintien à domicile des personnes âgées

Le syndicat a mandaté madame ou monsieur X pour préparer les formulaires utiliser pour demander le crédit d'impôt favorisant le maintien à domicile des personnes âgées.

Cette personne mandatée trouve que c'est beaucoup de travail. Trop de travail pour que ce soit fait bénévolement. Elle veut être rémunérée. Elle a tout à fait raison car c'est beaucoup de travail.

Le conseil dit : « chère personne mandatée pour préparer les formulaires MD-5, ce travail ne rapporte rien au syndicat; il est fait au bénéfice des personnes âgées qui le demandent. Donc faites-vous payer par elles. »

Ne sachant trop quoi faire, quelqu'un appelle l'association, évidemment. La question posée est : « Peut-on facturer le coût de préparation des formulaires MD-5 aux personnes âgées qui le demande? »

La réponse est : Non!

C'est au syndicat à payer pour la préparation du formulaire; pas à un ou deux copropriétaires.

« Un instant! Nous sommes 200 copropriétaires et le coût de la préparation du formulaire est d'environ 500\$. Deux copropriétaires seulement le demandent. Nous ne pouvons pas faire payer 200 copro-

priétaires pour uniquement 2 personnes, ce n'est pas juste! »

Hélas! Cela peut sembler injuste mais ça ne l'est pas. Aujourd'hui vous avez deux bénéficiaires, vrai. Mais qui peut garantir que vous n'en aurez pas 200 demain?

Dès qu'un (une) copropriétaire atteint l'âge de 70 ans, il (elle) est éligible au programme. Le syndicat ne connaît pas l'âge des personnes qui habitent son édifice. Peut-être que tout le monde est âgé de 69 ans. Ces gens auront 70 ans quelque part en 2010 et ils seront alors éligibles. Peut-être que plusieurs copropriétaires vendront et que les nouveaux copropriétaires seront peut être éligibles. Peut-être, peut-être!!

Obligation de la loi

Pourquoi revient-il au syndicat de préparer les formulaires de crédit d'impôt pour le maintien des personnes âgées à domicile? Parce que, s'il ne le fait pas, c'est le syndicat qui paiera l'amende de 25 \$ par jour, jusqu'à un maximum de 2 500 \$ par formulaire non remis avant le dernier jour de février (comme les T-4).

La préparation des éléments du formulaire (répartition des charges) est une dépense commune inscrite au budget du syndicat. Il peut y avoir des frais minimes de délivrance du document lui-même mais pas des frais de préparation. Voici donc une nouvelle rubrique à ajouter à votre prochain budget annuel.

Roger Leroux

Estimateur

Entrepreneur Spécialisé

ÉTANCHÉITÉ TOTALE

Licence R.B.Q.: 8151-0141-05

Calfeutrage-Étanchement

Colmatage de Fissure

Imperméabilisation

Rénovation / Restauration

Rejointement de briques

Membrane Hydrofuge

249, Albert Einstein, Châteauguay (Québec) J6K 4N7

Tél.: (450) 692-2394 • Fax: (450) 692-0930

Entreprises L.M.

ENTRETIEN PRÉVENTIF
DE VOTRE GÉNÉRATRICE !

Message aux membres des conseils d'administration,
gérants et gestionnaires d'immeubles...

« Nous pouvons vous conseiller et vous aider si vous
songez à installer ou à remplacer ou encore pour
un programme d'entretien préventif annuel
pour votre génératrice d'immeuble »

Alexandre Fortin,

Directeur Division Électrodynamique et Énergie
afortin@groupegroupeled.com

LES ENTREPRISES ÉLECTRIQUES LM INC.

3006, rue Ste-Catherine Est
Montréal (Québec) H1W 2B8

Tél.: 514 523-2831

Tél. sans frais : 800 265-2831

Télécopieur : 514 523-7882

Site Web : www.groupeled.com

22 | Octobre 2009

INFOCONDO

[Publi-reportage]

QUI SE RESSEMBLE S'ASSEMBLE? Pas toujours le cas!

Collaboration spéciale
Martin Roy, Gestionnaire immobilier
Membre CORGEC

L'adage « qui se ressemble s'assemble » est habituellement vrai dans les immeubles en copropriété : les gens choisissent de vivre dans un lieu qui correspond à leurs valeurs et besoins, ce qui a pour effet de regrouper dans un même immeuble une majorité de copropriétaires avec une vision similaire du milieu de vie qu'ils désirent. Habituellement ne veut pas dire toujours, et l'une des exceptions à cette règle sont les syndicats en milieu de villégiature.

Pour les syndicats en milieu de villégiature, ce qui est habituellement le cas devient l'exception. Ces syndicats regroupent des copropriétaires de milieux divers qui ont fait l'acquisition de leur condo avec des objectifs très différents : pour certains, c'est leur résidence principale, pour d'autres, c'est une résidence secondaire, et un troisième groupe est composé de copropriétaires-investisseurs qui louent leur condo. Sur un même site, ces trois profils de copropriétaires se côtoient sans qu'aucun des trois groupes forme une majorité définitive, et ce, sans compter le sous-groupe de ceux qui changent de profil au gré des saisons : je vais à mon condo pour le ski l'hiver, je le loue l'été, et j'espère y vivre à ma retraite à moins que je ne devienne « snowbird » et migre en Floride 6 mois.

Avec des profils si différents, les sources de conflits sont nombreuses, car chaque profil a une vision très différente de la direction que doit prendre le syndicat. Des exemples (avec un brin d'exagération) :

- Les frais de copropriété : Pour le copropriétaire « locateur », ces frais sont une charge d'exploitation de son entreprise. Limiter ces frais améliore son rendement.
- Les fleurs : Le copropriétaire « résidence secondaire » qui n'utilise le condo que pour le ski n'aura que faire d'un aménagement professionnel – il ne le verra pas.
- Les animaux : Le « locateur » ne voudra pas perdre une location pour un simple règlement; le « résidence secondaire » voudra amener Pitou avec lui pour qu'il prenne l'air frais; et le « résidence principale » ne voudra pas vivre avec les dessins dans la neige de tous ces invités!
- Le déneigement : Le « résidence principale » déplacera son véhicule à 7 h; le « locateur » espère que son locataire respecte les consignes; et le vacancier le déplacera à son réveil.
- Les droits de chacun : Le « Résidant permanent » pourra avoir l'attitude du « propriétaire de l'endroit »! Il vit sur place à l'année, et ses besoins ne devraient-ils pas être prioritaires?

- Et tous ces exemples peuvent être inversés selon les sites : le « locateur » pourra vouloir investir en services pour accroître son potentiel locatif; le « résidence secondaire » ne veut pas être accueilli le vendredi soir par les dessins de Fido-résidant permanent; et le « résidence principale » n'apprécie pas les critiques patronales du samedi matin « vous n'avez pas vu cela cette semaine? »

La grande question : Comment gérer tout cela? Et la réponse : la communication et le compromis. Une réponse simple, mais qui peut s'avérer difficile d'application surtout lorsque le compromis en question est aux dépens de l'administrateur qui doit le mettre en place. Par contre, un gestionnaire professionnel externe aura une vision objective de votre syndicat et sera perçu par les copropriétaires comme une personne neutre, peu importe leur profil. Son influence et ses directives seront donc normalement plus efficaces.

Dans les syndicats que nous administrons et gérons en milieu de villégiature, nous tentons d'harmoniser les profils et régler les sources de conflits avant que les problèmes ne prennent de l'ampleur (on parle ici de sujets qui concernent les règles de vie commune du syndicat, et non pas des chicanes entre voisins). Certaines solutions pratiques permettent d'atteindre ces objectifs :

- Obtenir un conseil d'administration représentatif des différents profils. Les administrateurs en place ou le gestionnaire ne nomment pas les administrateurs – ce sont les copropriétaires qui les élisent. Mais vous avez un an pour discuter avec les gens et tenter de les intéresser à poser leur candidature à ce poste. Mieux vaut une discussion animée entre trois personnes autour d'une table qu'une chicane entre 50 copropriétaires dans une salle communautaire. Et avec l'embauche d'un gestionnaire professionnel, être administrateur devient accessible à tous les profils, car ils n'ont pas à gérer le quotidien.

23 | Le bulletin de la copropriété au Québec

- Maintenir une communication constante. Le courriel est devenu un moyen indispensable pour atteindre cet objectif. Le copropriétaire « résidence secondaire » n'apprécie pas être informé par hasard par son voisin d'un problème survenu il y a deux semaines. De même, ce n'est pas au locataire à aviser son copropriétaire-locateur d'une telle situation.
- Prendre des décisions éclairées. Face à une situation donnée, envisager toujours le problème sous l'angle des trois profils. Une solution qui peut vous paraître simple devra peut-être être nuancée par un tel exercice.
- À l'assemblée générale annuelle, n'hésitez pas à mettre directement à l'ordre du jour des sujets qui sont sources de conflits en cours d'année, que ce soit le stationnement, la piscine, la gestion des ordures, ou autres sujets propres à votre syndicat. Aucun vote ne sera normalement tenu sur ces sujets, mais une discussion ouverte avec des solutions clairement exposées et consignées au procès-verbal permettra de désamorcer de nombreux conflits en cours d'année. Mais attention à l'exagération : limitez-vous aux dossiers les plus « chauds » et assurez-vous que votre président d'assemblée est en mesure d'ordonner une telle discussion. Personne ne veut assister à une assemblée de 8 heures, avec pause lunch!
- Les procurations : Elles sont un moyen efficace de permettre à tous les « profils » d'être représentés à l'assemblée.

Des profils différents ne sont pas uniques aux syndicats de copropriété en milieu de villégiature, mais y sont plus fréquents. Et même certains syndicats plus homogènes se transforment avec le temps. L'un des syndicats que nous administrons était composé de 22 résidents permanents sur 24 unités il y a 5 ans, alors qu'au fil des ventes, ils sont maintenant une dizaine. Les solutions d'il y a cinq ans ne s'appliquent plus : le syndicat s'occupe maintenant, entre autres, du lavage des vitres extérieures et du déneigement des terrasses afin de répondre à la nouvelle réalité de leur site. Et tous les profils y trouvent leur compte! Si votre syndicat est en milieu de villégiature ou se transforme, prenez du recul et analysez votre situation selon les différents profils. Vos positions et décisions seront plus justes et les conflits moindres. Et si vous ne faites pas affaire avec un gestionnaire professionnel, envisagez-le! Les honoraires de ce dernier seront vite amortis par son approche et son objectivité!

Martin Roy est président et gestionnaire immobilier principal de « Service de gestion d'immeubles M.R. inc. ». Cette firme de gestion, membre ASCQ et CORGEC, a ses bureaux à St-Sauveur et offre ses services dans les secteurs de la couronne nord de Montréal et les Laurentides. Pour de plus amples informations, vous pouvez joindre Martin Roy au 450 660-8003 ou par courriel martinroy@gestionmr.ca
Site web: www.gestionmr.ca

Nous sommes l'équipe

RGTECHNLAB

Détection de gaz

Vente et service de produits de toutes marques

- Vente, location, formation, installation, étalonnage et réparation
- Systèmes fixes et portatifs
- Étalonnage sur place pour systèmes fixes
- Cylindres de gaz et accessoires d'étalonnage

NORTH

... et toute la gamme des équipements complémentaires à la détection de gaz

dédiée à votre sécurité

www.rgtechnilab.com 1-888-466-0787

PROBLÈME de conduits de sècheuse

Sachez que si vous vous êtes gestionnaire ou administrateur d'un immeuble à revenus ou de condominiums, il est important de faire régulièrement nettoyer les conduits de ventilation et de sècheuses. Il est aussi primordial de faire appel aux services de firmes spécialisées qui utilisent un équipement adéquat.

Un conseil...

Lors d'un nettoyage « maison », évitez d'utiliser des bâtons ou des fish de plomberie car vous pourriez endommager la tuyauterie de façons irrémédiables et causer beaucoup plus de problèmes que de solutions.

Des plaintes des résidents ?

Les copropriétaires se plaignent-ils que leur sècheuse prend beaucoup plus de temps à sécher le linge qu'auparavant, que leur facture d'électricité augmente sans raisons apparentes?

Les copropriétaires se plaignent-ils qu'ils constatent des odeurs de séchage ou d'humidité provenant des appartements voisins? C'est peut-être signe qu'un nettoyage de conduits s'impose...

Pourquoi un nettoyage?

Le filtre à charpie de la sècheuse capte environ 80% de la mousse de séchage produite par le linge; l'autre 20% s'entasse dans le conduit de la sècheuse après chacun des cycles d'utilisation. Les variations de températures extérieures, combinées à la chaleur dégagée par l'équipement (en mode fonctionnement), vont contribuer à causer de la condensation dans les tuyaux de la sècheuse. Ainsi, à tous les cycles de séchage, la situation se répète causant le rétrécissement du conduit de séchage jusqu'à l'obstruction complète si rien n'est fait pour corriger la situation.

Les conséquences...

Les conséquences de ne pas faire nettoyer les conduits de sècheuses sont les suivantes :

- Une consommation d'énergie électrique qui peut doubler ou même tripler (et même si le linge demeure humide !).
- Une usure prématurée du moteur de l'appareil qui force beaucoup plus à cause de l'obstruction des conduits.
- La formation de nids d'oiseau ou de petits rongeurs qui peuvent mener à un incendie à l'intérieur des conduits.

On constate que plus la distance de tuyauterie est grande entre l'extérieur de l'immeuble et la sècheuse, plus le circuit est constitué de coudes. Ainsi le risque s'accroît que les phénomènes mentionnés auparavant se produisent et que la tuyauterie soit bloqué de façons systématique.

Veuillez noter qu'il est recommandé par le Service des incendie et par les compagnies d'assurances de faire nettoyer les conduits périodiquement afin d'éviter un sinistre dû à la négligence.

Daniel Lalonde
Spécialiste et conseiller en nettoyage de conduits de ventilation et de sècheuses. Ref : Airtech2001
www.airtech2001.com

Responsabilité civile des administrateurs et des dirigeants des gestionnaires d'immeubles en copropriété

Saviez-vous que les administrateurs et les dirigeants d'immeubles en copropriété peuvent être tenus **personnellement** responsables d'actes ou d'omissions survenus dans l'exercice de leurs fonctions?

La gestion d'immeuble en copropriété est à l'origine d'un grand nombre de poursuites pouvant entraîner de fâcheuses conséquences ayant le potentiel de mettre en péril le patrimoine personnel des administrateurs et des dirigeants.

Les réclamations peuvent provenir d'employés, de co-propriétaires, de fournisseurs, de créanciers, de propriétaires antérieurs, d'instances gouvernementales, etc.

Il existe une assurance de responsabilité civile des administrateurs et des dirigeants qui pourrait vous protéger contre d'éventuelles poursuites personnelles. Veuillez prendre note qu'en cas de poursuite, fondée ou non, vous devrez vous défendre et verser des honoraires d'avocat.

Pour de plus amples informations vous pouvez contactez :
Groupe Lyras
Jason Cabral | 1-877-259-7999 poste 3223

LE TUEUR SILENCIEUX
rode peut-être dans votre stationnement

Sachez que si vous vous êtes gestionnaire ou administrateur d’un immeuble à revenus ou de condominiums, il est important de faire régulièrement nettoyer les conduits de ventilation et de sècheuses. Il est aussi primordial de faire appel aux services de firmes spécialisées qui utilisent un équipement adéquat.

Surnommé tueur silencieux, le monoxyde de carbone (CO) est un gaz sans odeur et sans propriétés irritatives et peut donc être inhalé, en grande quantité, à l’insu des gens. Le CO est l’une des principales causes de mortalité par intoxication au Canada. Les premiers signes d’intoxication peuvent ressembler à ceux d’une grippe et se manifeste par des maux de tête, des nausées et de la fatigue. Une intoxication plus grave peut mener à un évanouissement, voire même la mort. Advenant une intoxication, quittez les lieux sans attendre et contactez un centre antipoison. Puisque le CO est produit lors d’une combustion, par exemple des véhicules à moteur, les stationnements intérieurs sont des endroits propices à son accumulations.

Afin de diminuer les risques d’intoxication, l’installation de détecteurs de CO dans les stationnements intérieurs est nécessaire. En premier lieu, il est important de s’assurer d’avoir un nombre suffisant de détecteurs afin de couvrir toute la superficie du stationnement. De plus, les détecteurs doivent être reliés à un système de ventilation qui évacue le CO pour le remplacer par de l’air non contaminé. Puisque les détecteurs de gaz sont des équipements spécialisés et que l’on retrouve plusieurs modèles de qualités différentes, à différents prix, il est préférable de demander l’aide d’un expert. Ce dernier vous assistera dans vos démarches, vous permettant ainsi d’équiper votre bâtiment d’un système adéquat. Évitez les détecteurs bons marchés que l’on retrouve dans les magasins à grande surface, ils ne sont pas appropriés pour ce type d’environnement. Utilisez plutôt ces derniers dans vos appartements si vous possédez des appareils à combustion ou si vous soupçonnez la possibilité d’avoir présence de CO. Certains modèles offrent aussi la possibilité de détecter les gaz explosifs en cas de fuite (gaz propane, gaz naturel, etc.).

C’est un pas dans la bonne direction d’avoir un système pour détecter le CO, mais ça ne s’arrête pas là. Un entretien sur une base régulière assure le bon fonctionnement du système. Un système mal entretenu peut nuire au confort des occupants en plus de mettre leurs santés en danger. L’entretien devrait ce faire par une personne qualifiée au minimum une fois par année. Celle-ci effectuera l’étalonnage des détecteurs, ce qui consiste à ajuster leur réaction au CO. Un système qui a de la difficulté à réagir exposerait les occupants à des concentrations plus élevées et augmenterait le risque d’intoxication. Si au contraire, le système réagit trop au gaz,

il fera augmenter vos dépenses en énergie et en maintenance, les moteurs des ventilateurs fonctionneront trop souvent (consommation d’électricité et usure prématurée des moteurs) et vous devrez chauffer l’air froid aspiré à l’intérieur. Bref, un étalonnage réduira les risques d’intoxication et pourrait vous faire économiser beaucoup sur votre facture d’électricité.

C’est prouvé, les économies énergétiques et d’entretien couvrent amplement les coûts reliés à l’installation et la maintenance d’un système de détection de monoxyde de carbone. En plus de prévenir les intoxications et les problèmes de santé. Il est simple de déjouer le tueur silencieux en étant bien informé et équipé adéquatement.

Pensez-y !

Quelques conseils pratiques :

- Assignez les espaces de stationnement près de l’entrée et de la sortie aux véhicules les plus polluants. Ils circuleront moins à l’intérieur et limiteront ainsi l’accumulation de CO.
- Si possible, faire circuler les piétons dans les endroits les mieux ventilés du stationnement. Ils seront ainsi moins exposés au CO.
- Vérifiez régulièrement l’étanchéité des portes qui donnent accès au bâtiment depuis le stationnement. Vous limiterez alors les risques que le CO se propage à l’intérieur des appartements.
- En cas de doutes ou si vous avez des questions à propos de votre système de détection, demandez l’aide d’un expert, il pourra vous donner l’heure juste.
- Si vous soupçonnez la présence de CO à l’intérieur de votre bâtiment, il est possible de louer des appareils portatifs de détection de gaz. Ceux-ci sont faciles à utiliser et vous donnent des indications simples, rapides et précises sur la concentration de CO.

Benjamin Lacasse
Spécialiste en détection de gaz
RG Technilab – 1.888.466.0787

Nos services

Réformez votre
Acte Constitutif

Mise à jour moderne

michel.charlebois@ascq.qc.ca

ASSURANCES GROUPE
Avec Standard Life

Pour vos employés

Informez-vous
Josée Charlebois

514 866-3557 • 1 800 568-5512

Présidence et secrétariat
pour Assemblée de copropriétaires
(générales ou extraordinaires)

Appeler Asma au 514-866-3557

Fiduciaire aux assurances

(1075 Code civil)

Gratuit pour les membres

Insurance Trustee

(1075 Civil Code)

Free for active members

www.CONDOressources.com
Professionnels et experts répondent à vos questions.

www.CONDOimmobilier.com
Ventes, locations et projets de copropriétés.

www.CONDOendirect.com
Documentaires et conseils vidéo dédiés à la copropriété.

www.CONDOservices.net
Répertoire Internet des fournisseurs et professionnels.

CONDOréseau
L’unique réseau de sites Internet
dédié aux gestionnaires et copropriétaires.

Assurance
Copropriété

Police adaptée aux
syndicats membres

Patrick Ménard
450 471-8804 ou 1 800 363-1736

BÉTONEL
Le vrai magasin de peinture

Première qualité / Premium Paint

Escompte
25%
peinture

Escompte
20%
accessoires

CONDO
comptable

- Perception des charges
- Tenue de livres
- États de comptes
- États financiers, etc.

Pour copropriété de 2 à 200 unités
Service de comptabilité à distance

Communiquez avec Sylvain Clermont
514 866-3557 ou 1 800 565-5512

Gaz naturel

Profitez des
bas prix actuels!

Appelez / Call : **Sylvain D. Clermont**
514 866-3557 / 1 800 568-5512

RONA

Fière partenaire de l’ASCQ

Alain De Sylva
Chargé de comptes nationaux
514 599-5900 poste 5267
alain.desylva@rona.ca

COMPAGNIE	SECTEURS(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
▼	▼	▼	▼	▼
• AGRONOME ET HORTICULTEUR				
L'Agronome Urbain	1	Nelson Lemire	514 812-0232	lemire.nelson@videotron.ca
• AMÉNAGEMENT PAYSAGER – ENTRETIEN PAYSAGER – DÉNEIGEMENT				
Centre Ville Paysagiste Entretien inc.	1	David Sébilleau	514 881-2444	info@centre-villepaysagiste.com
• ARPENTEURS – GÉOMETRES				
Cusson & Létourneau	1	Alexandre Cusson	450 974-3338	clag@bellnet.ca
• ASCENSEURS				
Aslak (conseil en ascenseurs)	1	Ghassan Chemali	514 993-4768	aslakconseils@gmail.com
Services d'Ascenseur Régional	3	Robert Cane	819 777-4282	jmassie@regionalelevator.com
• ASPHALTE				
C'Scelle	3	Marco Pratte	819 665-2003	cscelle@videotron.ca
• ASSURANCES				
AON Parizeau inc.	1	Francis Rhéaume	514 840-7559	francis.rheaume@aon.ca
Gestion Lyras inc.	1345	Brigitte Allard	819 324-0665	brigitte.allard@groupepyras.ca
Groupe Patrick Ménard Assurances inc.	7	Patrick Ménard	450 471-8804	patrickm@groupejette.qc.ca
La Turquoise	3	Katty St-Germain	819 243-3211	katty-st-germain@laturquoise.ca
Les Assurances Francis Ouellet inc.	3	Francis Ouellet	819 776-1047	francis.ouellet@lacapitale.com
Michel Bilodeau	2	Michel Bilodeau	418 627-7428	michel.bilodeau@lacapitale.com
Racine et Chamberland	1	Bernard Bousseau	514 723-8078	bbousseau@racinechamberland.com
• AVOCAT				
ASCQ	7	Michel Desrochers	514 866-3557	ascq@ascq.qc.ca
Gascon & Associés S.E.N.C.R.L.	1	René Gauthier	514 879-5606	rgauthier@gaslaw.ca
Me Richard Lavoie	1	Richard Lavoie	514 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
• BALCONS – RAMPES EN ALUMINIUM				
Rampes Sécur inc.	3	Louis Botelho	819 773-8563	
• BÂTIMENT – ENVIRONNEMENT				
AMEC	7	Thierry Ségard	450 973-1690	thierry.segard@amec.com
• CALFEUTRAGE				
Calfeutrage Expert inc.	123	Donat Doganieri	450 660-7117	doganieri@videotron.ca
Calfeutrage MP	3	Martin Patenaude	819 664-3255	
Étanchéité Totale	1	Roger Leroux	450 692-2394	roger.leroux@etancheite.ca
Gibeau Calfeutrage inc.	1234	Sylvain Gibeau	514 982-3377	gibeau@gibeaucalfeutrage.com
• CHAUFFAGE ET CLIMATISEUR				
Entretien Thermo-Maitre	3	Andre Bertrand	819 669-9675	thermo1@videotron.ca
• CHAUFFE-EAU				
Hydro Solution	1	Benoit Chagnon	514 326-0606	clambert@hydrosolution.com
• COMPTABLE				
Condo Manager	1	Éric Drouin	866 766-2069	info@condomanager.com
Daniel Tremblay C.G.A	1	Daniel Tremblay	514 645-4801	tremblaycga@videotron.ca
• CONSEILLER EN ÉCLAIRAGE – COMMERCIAL ET INDUSTRIEL				
Éclair-Plus	1	Serge Potvin	450 463-4571	
Lumisolution	1	Lucie Scott	450 472-9700	lscott@lumisolution.com
• COURTIER D'ASSURANCE COLLECTIVE				
STA Assurances	1	Jocelyn Mauriello	450 471-2662	jmauriello@sta-collectif.com
• COUVRE-SOL				
Carpette Multi Design inc.	7	Benoit Bouchard	514 344-8877	info@cmdinc.ca
Landtot Couvre-Sol - Design	7	Suzanne Pepin	514 875-1954	infocontact@lanctotcsd.com
• CUEILLETTE DES DÉCHETS ET RÉCUPÉRATION				
BFI Environnement	1	Martin Biron	450 435-2627	martin.biron@bficanada.com
• DÉMÉNAGEMENT – ENTREPOSAGE				
ADT Déménagement et Entreposage inc.	1	Tristan Talarico	514 766-3300	adt@qc.aira.com

COMPAGNIE	SECTEURS(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
▼	▼	▼	▼	▼
• DÉTECTION DE GAZ				
Technilab	1	Benjamin Lacasse	450 619-7490	benjamin.lacasse@rgtechnilab.com
• ENTREPOSAGE				
Minientrepôts Dauphin	1	Éric Tremblay	514 595-7000	minidauphin@dalfen.ca
• ENTREPRENEUR – GESTION DE PROJET				
Gestions et Constructions Phénix inc.	1	Annick Vidal	514 603-0951	info@gcphenix.com
• ÉVALUATEUR AGRÉE				
Poisson Prud'Homme & Ass.	1	Fabien Prud'Homme	514 844-4431	ppa@ppa.qc.ca
• ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS				
SPE Valeur Assurable	1	Robert Plante	800 227-5257	robert.plante@spesoftware.com
• EXAMEN THERMOGRAPHIQUE				
IR Photo Thermographie inc.	1	Carole Robichaud	514 725-7222	info@irphoto.ca
• EXPERTS CONSEILS				
Consultek	1	Fernand Lemay	450 661-8844	consultek@videotron.ca
• FONDS DE PRÉVOYANCE ET RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES				
Cossette et Touchette	1	Réjean Touchette	514 519-1573	rt@cossettetouchette.con
• FOURNISSEUR D'ÉNERGIE				
Athéna Énergies Marketing inc.	1	Normand Lavallée	514 899-7700	nlavallee@athena-energy.com
• GESTION DE PROJETS – CONSULTANTS EN COÛTS				
Gestion Lehoux et Tremblay Inc / Alto inc.	1	Denis Tremblay	450 679-7500	denis.tremblay@glt.ca
• GESTION OPÉRATION TRAITEMENT EAU DE PISCINES				
Odyssee Aquatique Itée	1	Daniel Delorme	450 680-1698	ddelorme@odysseeaquatique.com
• GÉNÉRATRICE				
Entreprises Électriques L.M inc.	1	Alexandre Fortin	514 523-2831	afortin@groupeled.com
• IMMOBILIER				
Thibault, Messier, Savard & Ass.	1	Bernard Thibault	514 878-1010	bernard.thibault@tmsa.com
• INGÉNIEUR – INSPECTION				
St-Pierre & Associés	1	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
• INSPECTION TOITURES ET FAÇADES				
Techcon Building Services	1	Ian Alexander	514 637-2561	alexih@videotron.ca
• INVENTAIRE ET ÉVALUATION DE LA MÉCANIQUE DU BATIMENT				
ALLB inc.	1	Benoit Allaire	514 396-9336	b.allaire@allbinc.com
• LIGNES DE STATIONNEMENT				
Marquage Scellant Pavement	1	Daniel Brazeau	514 576-7218	
• MAÇONNERIE				
Construction Argus	1	Jean Louis Houle	514 624-6536	arguss@videotron.ca
Maconnerie Demers	1	Dany Demers	450 652-9596	ddemers04@qc.aira.com
• MATÉRIAUX CONSTRUCTION				
Les Industries Pirandello Itée	1	Roméo Argento	514 648-0110	romeoargento@pirandello.ca
• NETTOYAGE DE CONDUITS				
AIR Elite	1	Robert Flowers	514 878-3828	airelite@distributel.net
AIR Tech 2001	1	Daniel Lalonde	450 624-1110	info@fast4u.ca
• NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSE				
Dry-Sec	1	Claude Couture	514 337-5111	services@nettoyagedrysec.net
• NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES				
Pro-Sec	1	Patrick Sévigny	514 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
• NOTAIRES				
Fortin & Fortin	2	Caroline Fortin	418 872-4620	fortinnotaires@qc.aira.com

BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

COMPAGNIE	SECTEURS(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
▼	▼	▼	▼	▼
• PEINTURE				
Bétonel	7	Vianney Locas	514 273-8855	logar@total.net
• PISCINES ET CENTRE SPORTIF				
H2O	3	Dominique Brasseur	613 789-4020	brasseurd@h2o.ca
• PLAN D'ENTRETIEN ET FONDS DE PRÉVOYANCE – RÉGION DE QUÉBEC SEULEMENT				
Conseils et Solutions Béland & Lapointe	2	Éric Monfette	418 831-8638	em@beland-lapointe.com
• PLOMBIER – ÉGOUTS				
Entreprises de Construction Michel Gaudreault inc.	3	Michel Gaudreault	819 775-0080	
• PROTECTION INCENDIE				
Chambly Extincteur inc.	1	Alain Martin	450 658-2255	amartin@chamblex.com
• QUICAILLERIE				
RONA inc.	7	Alain De Sylva	514 599-5900	alain.desylva@rona.ca
• RESTAURATION DE PORTES ET FENÊTRES				
Groupe Fenestra	7	Pierre Montpetit	514 994-3333	groupefenestra@videotron.ca
• REVÊTEMENT ACRYLIQUE – REVÊTEMENT EXTÉRIEUR				
Le Bel Acrylique	3	Éric Labelle	819 923-4003	lebelacrylique@videotron.ca
• SÉCURITE				
Regroupement Des Services d'Habitation Du Québec	2	Édith Daigle	418 977-7297	rshq@videotron.ca
• SERVICE D'ASCENSEUR				
Ascenseurs Microtec inc.	1	Claude Degarris	450 433-5005	ascenseursmicrotec@qc.aira.com
• SERVICE D'ENTRETIEN MÉNAGER				
Distinction Service Plus inc.	1	Jean-Pierre Takacs	514 351-7744	jp@distinction.ca
Steamatic Canada inc.	1	Charles Sabourin	800 215-8621	csabourin@steamatic.ca
• SINISTRE – URGENCE – NETTOYAGE, RESTAURATION ET RECONSTRUCTION				
Groupe Miro inc. Le Multiservice Après Sinistre inc.	7	Patrice Asselin	450 468-0565	passelin@groupemiro.com
• SYSTÈMES D'ALARME				
Global Sécurité inc.	1	Robert Ouellet	514 797-5505	rouellet@global.securite.ca
• TOITURES				
Les Toitures Hogue inc.	1	Pascal Hogue	450 435-6336	pascalhogue@toitureshogue.com
LVM Technisol (consultant)	1	Pascal Nadeau	514 636-9292	dorval@lvmtechnisol.com

Bottin des Gestionnaires de Copropriétés

• GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ				
Devcomax	1	Alain Leroux	514 234-9144	info@devcomax.com
Gamma Services Immobiliers	1	Alain Boulерice	514 384-7225	aboulерice@gammasi.com
Gestion Immobilière Dufour Cinq Mars Limitée	2	Jean-Francois Dufour	418 688-8531	jfdufour@dcmp.qc.ca
Gestion Immobilière Ges-Mar	1	Gilles Duquette	514 866-1587	serviceclientele@ges-mar.net
Gestion Immobilière Lafrance et Mathieu inc.	2	Jocelyn Bluteau	418 626-5500	gilm@qc.aira.com
Gestion Immobilière Quanta	3	Marc Brousseau	819 778-2441	marc.brousseau@gmail.com
Gestion Immobilière Sentinel	14	Benoit Aubé	514 323-6444	sentinel@sentinel.qc.ca
Gestior inc.	1	Danielle Macpherson	450 444-2868	dmac@gestior.com
Groupe Conseil Pierda inc.	3	Sylvie Lafontaine	819 568-4477	pierda@videotron.ca
Groupe Engitec inc.	1	Dan Solomon	514 733-9344	engitec@videotron.ca
Groupe H.P.D.G.	1	Pierre David	514 276-8717	info@hpdg.ca
Groupe Immobilier Celico inc.	1	Celine Corriveau	514 395-2220	ccorriveau@immcelico.com
Immeubles Shibata Enr.	1	Takao Shibata	514 697-9949	shibata2@securenet.net
LaucAndrique	1	Jean Caron	450 677-0007	info@condogestion.com
Les Immeubles Mandevco Properties inc.	1	Ilya Spivak	514 861-1001	info@mandevco.com
Service de Gestion d'Immeubles M.R. inc.	4	Martin Roy	450 660-8003	martinroy@gestionmr.ca
Sogeco	3	Guy Leonard	819 776-3785	sogeco@qc.aira.com
Valoripro inc.	1	Louis D'Auteuil	514 937-7117	service@valoripro.com

Légende : Secteur Montréal : 1 Secteur Québec : 2 Secteur Outaouais : 3 Laurentides : 4 Estrie : 5 Centre du Québec : 6 Tous les secteurs : 7



LAUCANDRIQUE

Gestion de copropriétés

POURQUOI CHOISIR LAUCANDRIQUE ?

LaucAndrique gère des syndicats de copropriété depuis bientôt 25 ans dans la grande région de Montréal. Nous avons une feuille de route éloquente et plus de 5 000 copropriétaires nous accordent leur confiance.

- ✓ Expérience et expertise
- ✓ Service de grande qualité
- ✓ Excellent support administratif
- ✓ Personnel compétent et dévoué



Pour plus d'information, contactez-nous dès maintenant en composant le **450-677-0007** poste 5531.

Ou visitez notre site Internet au **www.laucandrique.ca**

Problème de chauffe-eau ?



Louer ou acheter, quel que soit votre choix, il n'y a que des avantages !

Dans les deux cas, vous bénéficierez d'un chauffe-eau Ultra Cascade de qualité supérieure, et de notre service ultra-rapide d'installation et de réparation **24 heures par jour, 7 jours semaine**.

Avantages de la location

- Aucuns frais d'installation et aucun investissement en capital.
- Réparation ou remplacement sans frais, à vie.
- Versements mensuels très abordables.

1 877 353-0077
(sans frais)

www.hydrosolution.com

Remise condo
25 \$ par chauffe-eau
à l'achat ou à la location
d'une nouvelle installation

HydroSolution
Le spécialiste du chauffe-eau

PROBLÈMES DE FENÊTRES?

Ne les remplacez pas!

La *Remise à neuf* **FENESTRA**^{MD}

une alternative exceptionnelle
au remplacement

LE GROUPE 
FENESTRA
www.groupefenestra.com

Montréal : 514-993-3333

Québec : 418-265-3330

Gatineau : 819-328-3933

Sans frais : 800-994-6402

